

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Planliche Feststetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Abgrenzung zwischen WR und WA Reines Wohngebiet ; Allgemeines Wohngebiet. Gebäudetyp A mit Unter-Erd-und Dachgeschoß. Gebäudetyp B mit Erd- Ober- und Dachgeschoß. Gebäudetyp C mit Erd- 2 Ober- u.Dachgeschoß. Öffentliche Verkehrs-und Straßenfläche (ocker) mit Straßenbegrenzungslinie (grün) Private Straßenfläche mit Geh-u.Fahrrechten. Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind. 0 0 0 0 0 0 0 0 0 Flächen für den Gemeinbedarf

Sichtdreieck.

zu pflanzende heimische
Bäume und Sträucher.

zu erhaltende Bäume und Sträucher. Bemessung der Wandhöhe W bei am Hang stehenden

Firstrichtung'

B. Planliche Hinweise:

bestehende Grund- ----- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Höhenlinie Höhenlinie über NN 700 m über NN z.B. 710 m FH=Hydrant. - ♦- ♦- ♦- ♦- ♦- ♦- Starkstromleitung unterirdisch. Umformerstation (Trafohäuschen) MF bestehendes Flurnummer eines Grundstückes. Mehrfamilienhaus. bestehendes Hauptgebäude mit Firstrichtung.

. Weitere Festsetzungen:

bestehendes

Nebengebäude mit

Firstrichtung

- Das Bouland wird als REINES WOHNGEBIET WR im Sinne des §3 BauNVO u. als ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt. a) Im wR sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dieses Gebietes dienen.
- b) Im WA sind ebenfalls nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zu-Lassig, ausgenommen die Grundstücke Fl.Nr.109/2 u.109/3 der Bundespost und Fl.Nr.113/2. Ferner sind zulässig Bauwerke gemäß §4 Abs. 2 BauNVO, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 2. Die MINDESTGROSSE der Baugrundstücke muß 600 qm betragen, ausgenommen bereits mit einem Wohnhaus bebaute kleinere Grundstücke.
- 3. Im gesamten Wohngebiet wird die GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ auf 0.4 fest-
- gesetzt, bei einer maximalen Geschoßfläche von 400 gm. siehe S. Amderung 4. Im gesamten Wohngebiet wird die GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ auf 0,17 fest-
- gesetzt, aber es dürfen nicht mehr als 160 qm überbaut werden.
- 5. Für das gesamte Gebiet wird die OFFENE BAUWEISE festgesetzt.Bei kommunisch aneinander gebauten Gebäuden werden diese nach 3.u.4. bezüglich der GFZ und der GRZ als ein Gebäude behandelt.
- 6. Als GEBAUDEFORM ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 wobei der First parallel zur Längsseite verlaufen muß.
- 7. DACHFORM : Satteldach mit 17 23 Neigung.
- 8. DACHDECKUNG : besandete rote Pappe, Holzschindeln, naturrote Dachziegel und dachpapperot gestrichenes Blech. Nichtzulässig sind alle anderen Dachdeckungen.
- 9. DACHÜBERSTÄNDE an den Hauptgebäuden: An den Giebeln mindestens 1,20 m An den Traufen mindestens 1,00 m
 - an Garagen u. Nebengebäuden: vorderer Giebel mindestens 0,75 m hinterer Giebel mindestens 0,60 m An den Traufen mindestens 0,60 m
- 10. Der MINDESTABSTAND von GARAGEN deren Tore parallel zur Straße stehen beträgt, abweichend von den für Gebäude geltenden Baugrenzen 5,50 m bis zur Straßenbegrenzungslinie.
- 11. Die maximale WANDHOHE für die Gebäudetypen A u. B beträgt 7,00 m,gemessen an der traufseitigen Außenwand von Oberkante natürlichem Gelände, oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante nach Art. 10 der BayBO, bis Einschnitt in die Dachhaut. Bei am Hang stehenden Gebäuden wird die Bemessung wie oben unter A angegeben durchgeführt.
- 12. FASSADEN: Diese sind in ortsüblicher Art zu verputzen. Sogenannte Zierputzt, sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoffplatten oder ähnlichem Material sind unzulässig. In den Obergeschoßen sind Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern, ohne deckende Anstriche, zulässig.
- 13. FARBE der PUTZFLÄCHEN: gebrochenes Weiß. Malereien oder Sgraffito sind genehmigungspflichtig. Lüftlmalereien sind zulässig.
- 14. TÜR- u. FENSTERÖFFNUNGEN: Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen deutlich überwiegen sollen. Es sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen. Größere Öffnungsflächen sind in stehende Formate zu unterteilen.



Bebouungsplom REIT IM WINKL

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.78 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde gemäß § 2a Abs.6 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 2.2.87 bis 2.3.87 im Rathaus Reit im Winkl öffentlich ausgelegt.

Reit im Winkl am 5.10.87

Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 24.6.87 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Reit im Winkl

am 5.10.87 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde Reit im Winkl am 11.9.87 gemäß § 12 BauGB ortsüblich be-

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer Nr. 10 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Absatzes 4 u.des

§ 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worken

Reit im Winkl am 5.10.87



15. Die höchstzulässige DACHFENSTERFLÄCHE von Dachflächenfenstern beträgt pro Wohnhaus 2,4 qm und maxima 1,2 qm pro Dachfläche. SONNENKOLLEKTOREN sind in die Dachfläche zu integrieren.

16. DACHGAUBEN sind unzulässig.

- 17. Innerhalb der eingezeichneten SICHTDREIECKE dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen die Straßenoberkante um nicht mehr als 1,0 m überragen. Auch dürfen dort keine dieses Maß überschreitende, genehmigungs- und anzeigefreien Bauten errichtet, sowie Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.
- 18. EINFRIEDUNGEN: Es sind nur Holzzäune mit einer Höhe von maxima 1.0 m zulässig, gestrichen mit nichtdeckenden Imprägnierungsmitteln. Maschendrahtzäune sind nur dann zulässig, wenn sie mit heimischen Hecken hinterpflanzt sind. Die Heckenachse d.h. die Pflanzreihe muß mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Mauersockel bis 30cm Höhe u. Mauerpfeiler bis 1.0 m Höhe sind zulässig. Einfriedungen müssen mindestens 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie enfernt sein. Tore in Einfriedungen vor Garagen oder Abstellplätzen müssen mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 19. Sind BÖSCHUNGSMAUERN notwendig, so nur als Natursteinmauerwerk, oder steinmetzmäßig bearbeitetem Sichtbeton, scharriert oder grob gespitzt. Holzpalisaden sind ebenfalls zulässig.
- 20. PARKFLÄCHEN dürfen nicht asphaltiert bezw. betoniert werden.
- 21. Zur BEPFLANZUNG sind heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu verwenden. Pro Grundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Empfohlen wird das Anpflanzen von Obstbäumen.

Entwurf vom 15.10,81 1. And coung: Veg. 82 2. " Jan. 83 Vez. 86

