

**A) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die Wohngebäude sind maximal 11 Wohneinheiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
- Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird für die Hauptbaukörper gemäß Planeintrag mit einer Höhenangabe in Metern festgesetzt. Sie wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - traufseitig gemessen.
- Als untere Bezugshöhe wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mit 686,0 m üNN festgesetzt.
- Bauweise / Baugrenzen / Abstandsflächen**
- Die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird Bestandteil des Bebauungsplans.
- Ansonsten sind die Abstandsflächen der gemeindlichen Satzung einzuhalten.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO einschließlich Tiefgaragenabgänge und Licht- bzw. Lüftungsanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen und Stellplätze**
- Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung.
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit gemäß Ziffer 15.3 PlanVZ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Die Einfahrt der Tiefgarage ist um 15 cm überhöht zum Straßenniveau herzustellen, um ein Einlaufen von Oberflächenwasser in die Tiefgarage zu verhindern.
- Die Zufahrt ist spätestens bis zur Inbetriebnahme der Tiefgarage auf eine Länge von mindestens 5,0 m und eine Breite von 4,75 m mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.
- Baukörper**
- Je Hauptgebäude ist an der Südwestseite ein Quergiebel mit einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von max. 8,50 m zulässig. Quergiebel sind mittig anzuordnen, ein Abweichen von bis zu 1,0 m aus der Mitte ist zulässig.
- Abgrabungen / Aufschüttungen**
- Für die Geländeoberfläche an Gebäuden ist eine Mindestdeckung von 0,30 m unter OK Fertigfußboden (OK FFB EG) einzuhalten.
- Sichtfelder**
- Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- Grünordnung**
- In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind zu pflanzen. Der Standort ist im Umkreis von 10 m frei wählbar. Pro 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum nachzuweisen. Bei der Bepflanzung sind regionaltypische Obstsorten und heimische standortgerechte Gehölze laut folgender Artenliste und Mindestqualität zu verwenden:
  - Größerkronige Laubbäume** (Hochstamm 2xv mB, StU, 10-12):  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Mittel- bis kleinkronige Laubbäume** (Hochstamm 2xv, o.B., 8-10):  
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Sträucher** (Sträucher verpflanzt o.B., H 100-150):  
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus spec. (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Rosa pendulina (Gehäuserose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasserschneeball)
  - Obstgehölze** (Hochstamm) in standortgerechten und regionaltypischen Sorten, alte Sorten sind zu bevorzugen, z.B.  
Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparmané Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise Kirsche (Hochstamm): Hedelfinger Zwetschge (Hochstamm): Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge
 Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, buntblaubige Gehölze sowie Serbische Fichte, Blaufichte, Tanne, Thuja und Scheinzypressen in Arten und Sorten sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Frühjahr / Herbst) durchzuführen.
- Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 8.1 zu entsprechen.
- Befestigte begehbare und befahrbare Flächen sollen aus versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Mineralbeton, wasserdruchlässige Pflastersteine und Pflastersysteme). Dies gilt nicht für die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage.
- Immissionsschutz**
- An den Außenfassaden müssen bei Neubau, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109), die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109-1 Ausgabe 2018, Nr. 7.1, Schallschutz im Hochbau, erfüllt werden.  
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind auf der Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Nutzungsart im Zuge des Bauantrags bzw. der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 07.02.2022 (Verfasser: Günter Putzik, Kirchner BKK) zu entnehmen.
- An Gebäudefassaden mit Strichzeichen "Strichlinie orange" sowie an Gebäudefassaden mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegel größer als 49 dB(A) nachts sind luftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen, die vorwiegend dem Schlafen dienen, unzulässig.
- An Gebäudefassaden mit Strichzeichen "Strichlinie grün" sowie an Gebäudefassaden mit Wohnnutzungen mit Beurteilungspegel größer als 59 dB(A) tagsüber sind luftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen und Büroräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.  
Ausnahmen von Ziffer 9.2 und 9.3 sind zulässig, wenn die betroffenen Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Belüftung über Fenster in von Überschreitungen nicht betroffenen Fassaden oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen, wie Wintergartenkonstruktionen, verglaste Balkone, Loggias, Prallscheiben, Vorhangfenster etc.) vor Verkehrslärmmissionen geschützt werden.
- Beim Einsatz schalldämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von > 20 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.  
Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann auch nach dem Verfahren der DIN 4109-2 Ausgabe 2018 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.
- Die Tiefgaragenrampe ist im Neigungsbereich von 8 bis 15 v.H. vollumfänglich eingehaust zu errichten. Diese Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Das Garagator sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagators entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

**B) Textliche Hinweise**

- Die vorgegebene Nutzung der Wohnungen als Erstwohnsitz wird im ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrsplanung gemäß § 22 BauGB
- Auf die barrierefreie Gestaltung der Gebäude, Außenanlagen und Nebenanlagen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, das Beratungsangebot der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer in Anspruch zu nehmen.
- Die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), sind die Abstandsflächen in der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen tiefe geregelt.
- Die Bepflanzung ist im Rahmen des Bauantrags bzw. der Genehmigungsfreistellung durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Tore und Türen in Einfriedungen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.
- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaustraßensträger können daher gemäß der Verkehrs-lärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Traunstein) unverzüglich bekannt gemacht werden.
- Die Mindestabstände zum Hausbach bzw. zum neu errichteten Hochwasserentlastungsgerinne sind mit dem WWA Traunstein abzustimmen.
- Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.
- Bei Starkregenereignissen (z.B. sogenannte Sturzfluten) besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm sowie Erosionen. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vorzuziehen.
- Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Hierzu wird auf die Hochwasserbefreiung des Bundesbauministeriums und die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung verwiesen.
- Für Anlagen, die sich im 60 m - Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, kann gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein.
- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen der Rigolen zu realisieren.  
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
- Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.



**C) Planzeichen als Festsetzungen**

- 0,75** Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 0,75
- 0,36** Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,36
- III** 3 Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH 7,50** Wandhöhe als Höchstmaß: 7,50 m
- Baugrenze
- Firstrichtung zwingend
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- △** Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern
- ▼** Einfahrt
- ▼** Ein- bzw. Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- Baum zu pflanzen, Vorschlag Baumstandort
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
- TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- L<sub>n</sub> > 49 dB(A) nachts („fensterabhängige Lüftung unzulässig“)
- L<sub>n</sub> > 59 dB(A) tags („fensterabhängige Lüftung unzulässig“)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

**E) Vermerk nach § 9 Abs. 6a BauGB**



**F) Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans "Reit im Winkl - West" in der Fassung vom 5.10.1987 gelten nicht für die 6. Änderung.**

**D) Planzeichen als Hinweise**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 109/2** Flurnummer, z.B. 109/2
- Aufzulösende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Baukörper
- + 684,57** Vorhandene Höhenkote, z.B. 684,57 m üNN

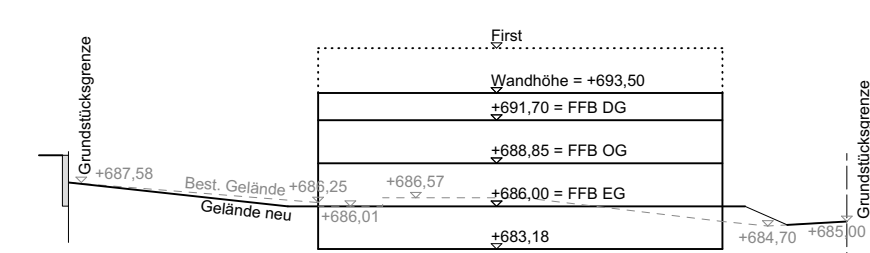
**Schema der Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Wandhöhe

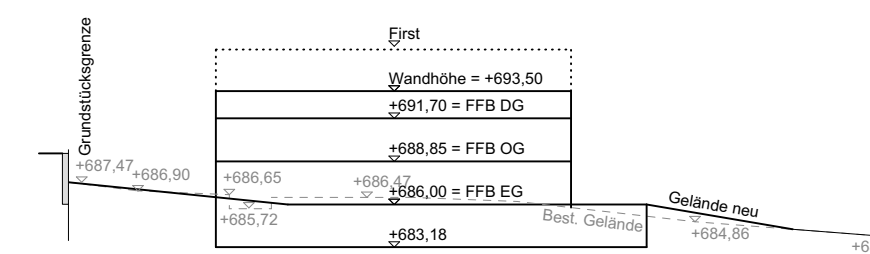
**Schemaschnitte M 1/500**

Der Inhalt ist im Planleit sowie in den Festsetzungen näher bestimmt und dient der Veranschaulichung der entsprechenden Sachverhalte - insbesondere der Lage der Gebäude im Gelände.

**Gebäude Flur-Nr. 109/2**



**Gebäude Flur-Nr. 109/3**



Die Gemeinde Reit im Winkl erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) - diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

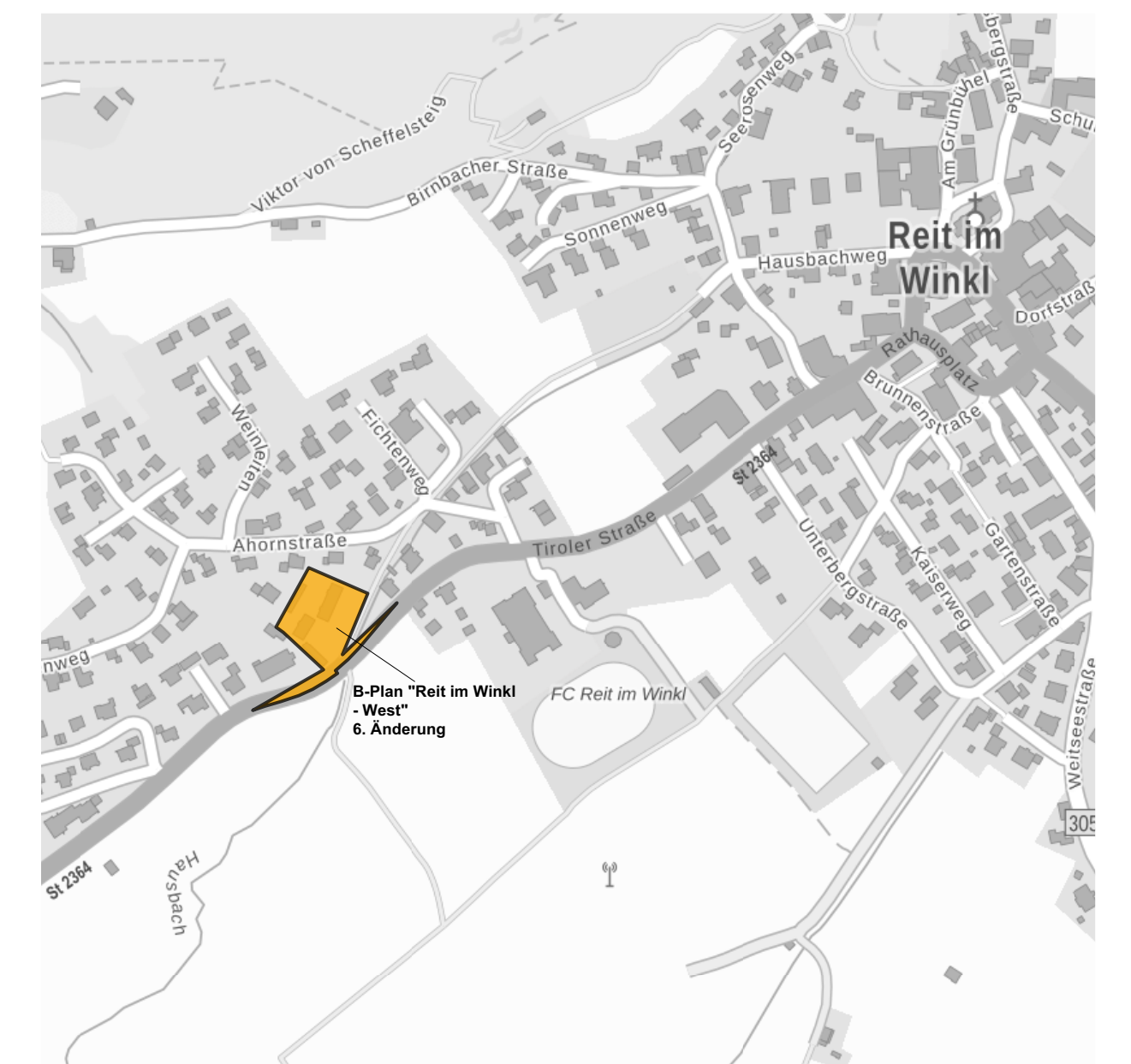
Verfahrensvermerk:

- Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in der Sitzung vom 20.10.2020 die 6. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.05.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 05.11.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.05.2021 hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 05.11.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2022 bis 23.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2022 bis 23.06.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Reit im Winkl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2022 die 6. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2022 als Satzung beschlossen. Reit im Winkl, den .....

Matthias Schlichter (Siegel)  
Erster Bürgermeister

Matthias Schlichter (Siegel)  
Erster Bürgermeister

Matthias Schlichter (Siegel)  
Erster Bürgermeister



Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

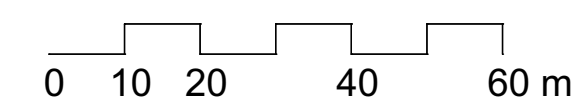
M 1/5000

**GEMEINDE REIT IM WINKL**



**Bebauungsplan "Reit im Winkl - West" 6. Änderung**

M 1/1000



Mißberger + Wiesbauer Architekten  
Mozartstraße 19, 84508 Burgkirchen  
Kalederweg 5, 84529 Tittmoning

Tittmoning, den 12.07.2022

*W. Mißberger*  
Norbert Mißberger  
Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner

Architektur  
Ortsplanung  
Landschaftsplanung  
Einrichtungsplanung