



Bebauungsplan Nr. 1  
 „LANGWEID“  
 der Gemeinde  
 Reichenhart  
 Landkreis Rosenheim

Der Gemeinderat Reichenhart hat aufgrund der §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz (BauB) vom 23.6.1960 (BGR.I S.341), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayRS.I S.661), Art. 106 Abs. 1 Ziffer 1 und 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl.S.179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) vom 26.6.1962 (BGR.I S.429) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.S.161) diesen Bebauungsplan mit Beschluss vom . . . . . als Satzung beschlossen.

- 1.000 Festsetzungen
- 1.100 Planzeichen:
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Begrenzung der anbaufreien Zone
  - Fläche für Garagen
  - Fluchtlinie des Hauptgebäudes
  - Breite der Straßen und Vorgartenflächen
  - zulässig Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss
  - WA Allgemeines Wohngebiet

- 1.200 Art der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung:
- 1.210 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauVO) festgesetzt.
- 1.300 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
- in Allgemeinen Wohngebiet  
 bei 1 Vollgeschoss Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,4,  
 bei 2 Vollgeschossen Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7.
- 1.330 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen, einschl. der für Garagen, Abstellflächen ergeben, die geringer sind, als Art. 6 und 7 BayBO verlangen, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt, vorausgesetzt daß ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.
- 1.340 Garagen sind auf der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Fläche zu errichten. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden.
- 1.343 In der Planzeichnung festgesetzte Kennungseragen sind in ihrer ganzen Länge an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen.
- 1.400 In Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 1.500 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO nicht zulässig.
- 1.600 Gestaltung
- 1.610 Bauliche Wohnbauten sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 22 - 26 Grad zu errichten.
- 1.620 Die Dachdeckung dieser Satteldächer hat in allen Fällen aus roten oder rotbraunen Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen.
- 1.621 Dachbauten, die aus der Dachfläche hervortreten, sind nicht zulässig.
- 1.622 Freistehende Garagen müssen ein Pultdach mit einer Dachneigung von 1 - 8 Grad erhalten oder ein Satteldach, das sich gut gestalterisch an das Wohnhaus anpaßt.

- 1.623 Fertigergeran aus Wellblech, Wellasbest oder aus nicht verputzten Holzfachwerk sind nicht zulässig.
- 1.630 Die Grundstücksanfrierungen müssen in einer Höhe von 1,00 m errichtet werden. Evtl. Hinterflansungen sind auf Zehnhöhe zu halten. Zulässig sind:
- Einfriedungen aus senkrechten und gekreuzten Latensäulen, wobei der senkrechte Zeisepfosten hinter der durchgehenden Einsänzung zu liegen hat. Einfriedungen in Form von verputzten geschlossenen Mauerwerk oder unverputzten Betonmauerwerk sind nur an Einfahrten und Zugängen zulässig. Sie müssen sich jedoch harmonisch an das gesamte Mauerwerk und an die sonstige Einsänzung anfügen. Außerdem ist eine entsprechende Abdeckung der Mauer vorzusehen. Keiner Drahtsechsenzaun darf nur an runden, T-, U- oder L-Eisenpfosten befestigt werden und ist nur an seitlichen und rückwärtigen, nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen zulässig. An Verkehrsflächen liegender reiner Drahtsechsenzaun muß unbedingt auf gleiche Höhe hinterplant werden.
- Annahmen über die Einfriedungstyp und -höhe an der Straßenseite können zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die bestehende Einfriedung des Nachbargrundstückes aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint.
- 2.000 Hinweise:
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
  - Flurstücknummer
  - Höhenrichtlinien
  - Vorhandene Wohngebäude (n. best. Fluchtlinie)
  - Vorhandene Nebengebäude und überdachte Flächen
  - Gewässer
  - Hauptleitung der Abwasserbeseitigung
  - Hauptleitung der Stromversorgung

2.100 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies sich aus der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ableiten läßt. In diesem Fall gehören die Baugrenzen nur einem Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

- 3.000 Begründung:
- Die Gemeinde Reichenhart hat gemäß § 2 BauB in eigener Verantwortung und Zuständigkeit den Bebauungsplan „Langweid“ aufgestellt. Seine Aufstellung wurde durch den Gemeinderat am . . . . . beschlossen.
- Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus folgenden Gründen:
- Der Geltungsbereich deckt sich mit dem ausgewiesenen Bereich des Flächennutzungsplanes. Ein Drittel des Gebietes ist bereits bebaut. Die Ausweisung war notwendig, um der Nachfrage nach Baugrundstücken genüge zu leisten und durch Festsetzungen die Nutzung der Grundstücke sowie eine geordnete Bebauung derselben zu erhalten.
- Mit der bereits vorhandenen Bebauung bildet die neue Planung eine organische Erweiterung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von 7,90 ha. Das Baugebiet wird an die bestehende Wasserversorgung und an die geplante Kanalisation angeschlossen.
- Der Gemeinde Reichenhart entstehen durch die Erweiterung der Erreichungsmöglichkeiten voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:
- 1. Grunderwerb (f. d. Verkehrsflächen)  
ca. 4.585 qm à 15,-/qm DM 68.775,-
  - 2. Ausbau der Verkehrsflächen (einschl. Straßenentwässerung und -beleuchtung)  
ca. 1.225 qm à 45,-/qm DM 55.125,-
- DM 123.900,-

Nach Abzug der zu erwartenden anlagebeiträge (gem. § 127 - 129 BauB) in Höhe von 50% treffen auf die Gemeinde demnach

3. Erweiterung der Wasserversorgung ca. 500 lfdm à DM 60,-/lfdm	DM 30.000,-
4. Erweiterung der Kanalisation ca. 1165 lfdm à DM 120,-/lfdm	DM 139.800,-
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>DM 182.190,-</b>

- 4.000 Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern
- 5.000 Verfahrensagang
1. Der Gemeinderat Reichenhart hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung vom 7.10.1966 als Satzung beschlossen (§ 10 BauB).  
 Reichenhart, den 6. August 1967 Siegel . . . . .  
 1. Bürgermeister
  2. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Bescheid vom 20.6.1967 Nr. IV/1-610 - 1/3 C 42-1/2 diesem Bebauungsplan genehmigt.  
 Reichenhart, den 6. August 1967 Siegel . . . . .  
 1. Bürgermeister
  3. Der Bebauungsplan samt Begründung hat in Rathaus von 3. Juli 1967 bis 3.8.67 . . . aufgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurde ortsüblich am 27.6. . . . bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauB rechtsverbindlich.  
 Reichenhart, den 6. August 1967 Siegel . . . . .  
 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1  
 „LANGWEID“  
 der Gemeinde  
 REISCHENHART  
 Landkreis Rosenheim

Rosenheim, den 16.8.1966  
 DER ENTWURFSVERFASSER  
 PHILIPP REINOLD FRIED  
 Architekt  
 82 ROSENHEIM  
 Badlystraße 10, Tel. 212  
 Diese Zeichnung wurde nach Vorliegen der Veranschauligung genehmigt.  
 Für diese verbundenen Urinämigkeiten wird nicht geantwortet.

Geändert am 29.6.67  
 11,4-70