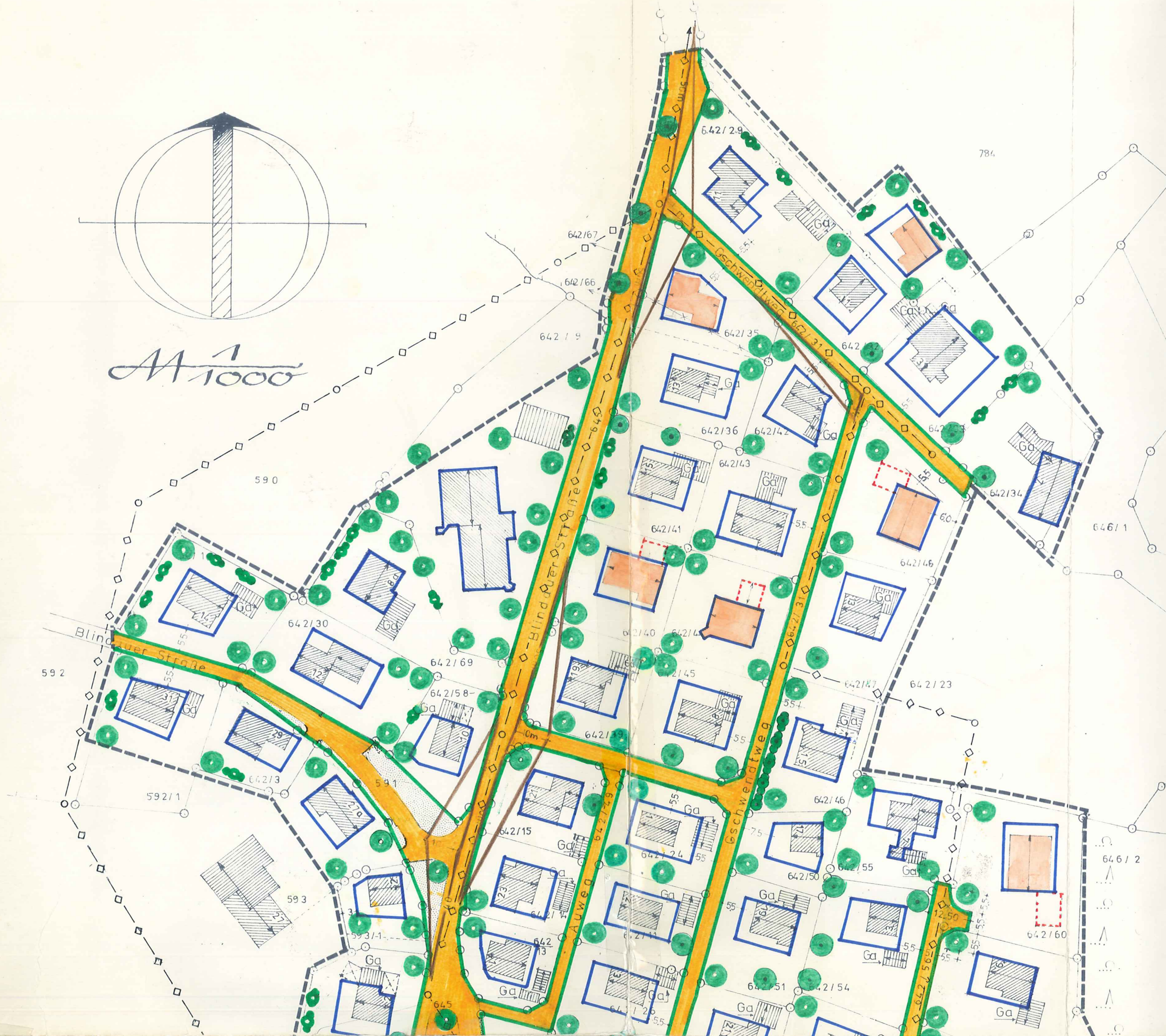
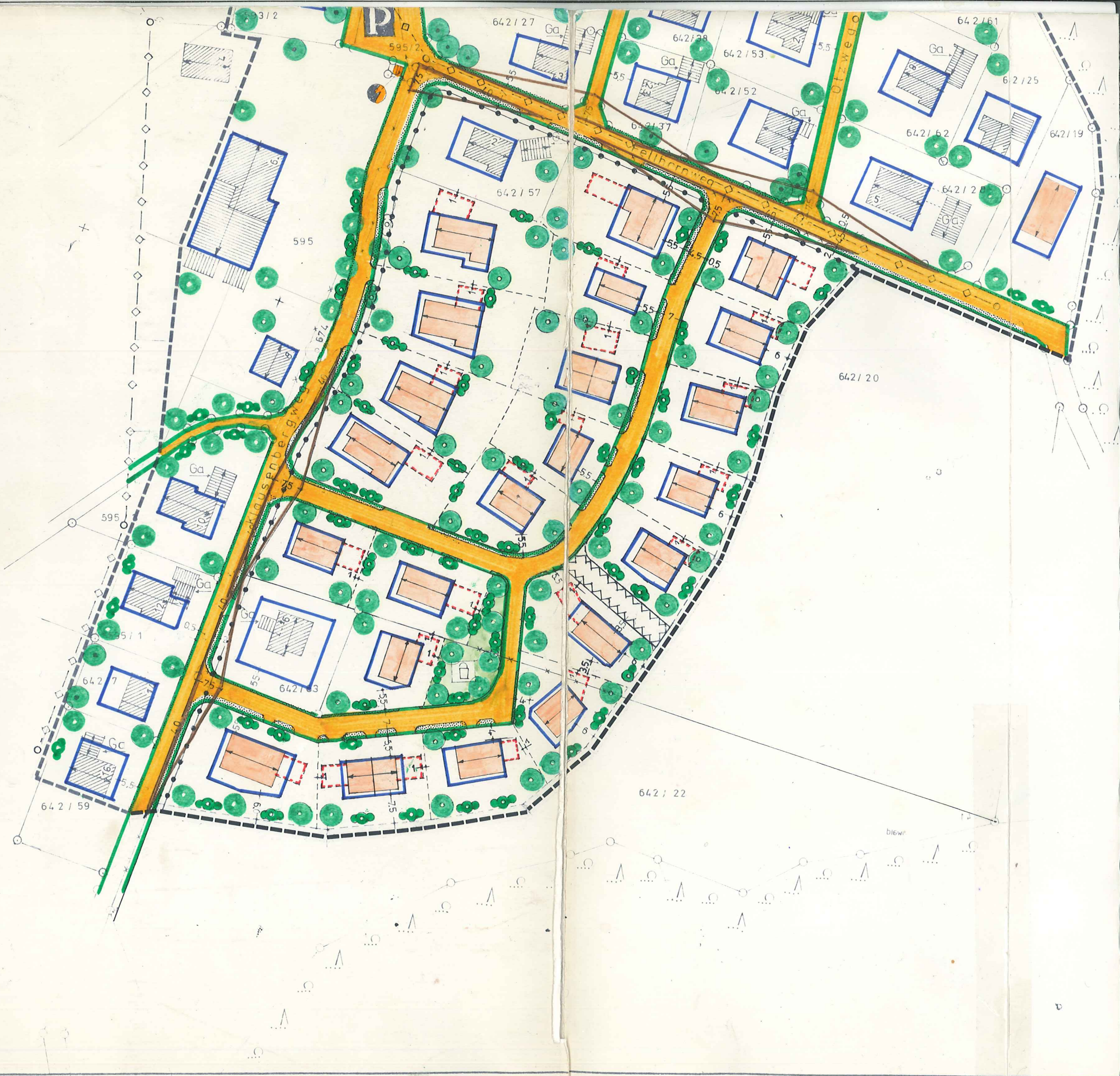


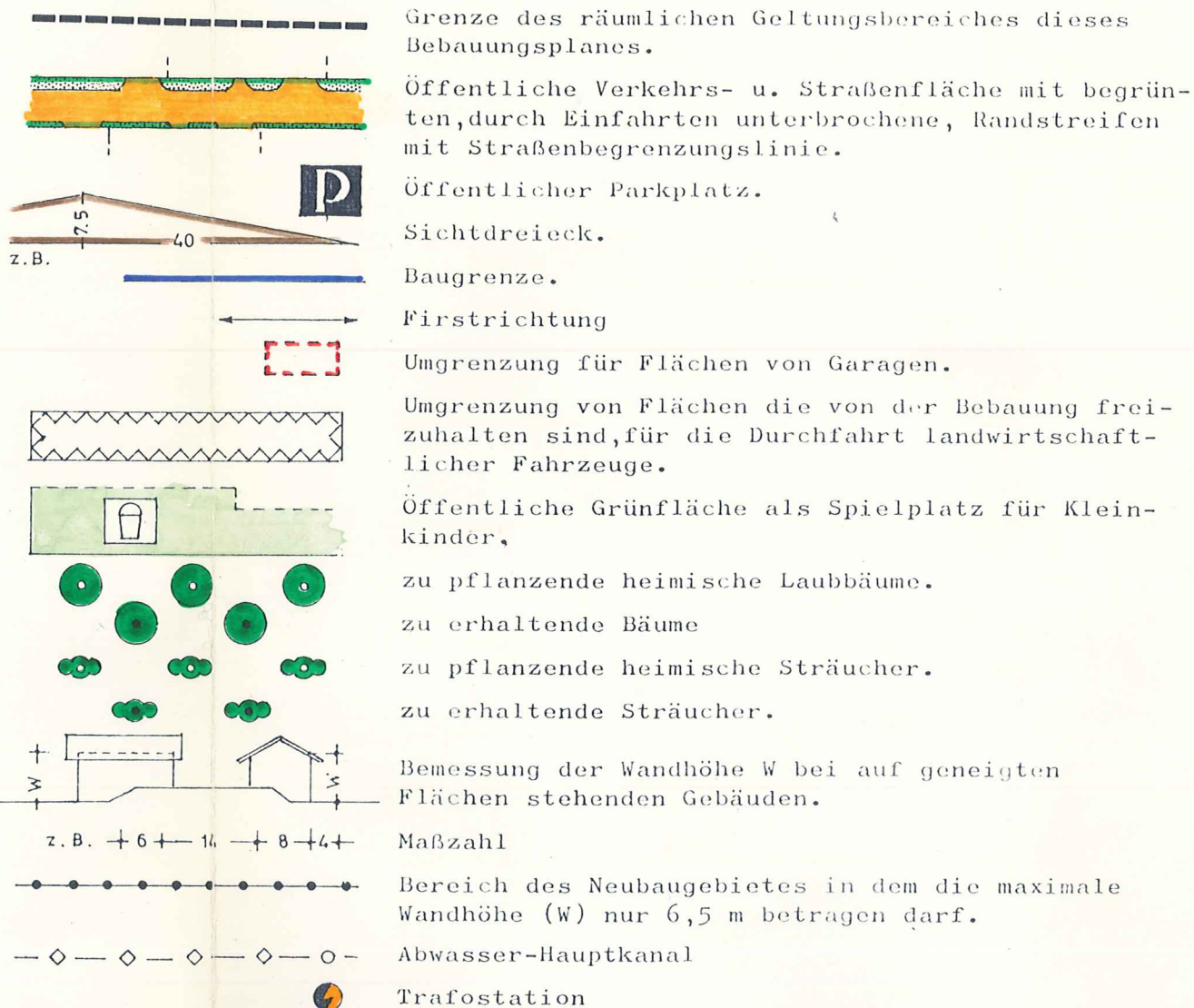
M 1:1000





# ZEICHENERKLÄRUNG

## A. Planliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Öffentliche Verkehrs- u. Straßenfläche mit begrünter, durch Einfahrten unterbrochene, Randstreifen mit Straßenbegrenzungslinie.

Öffentlicher Parkplatz.

Sichtdreieck.

Baugrenze.

Firstrichtung

Umgrenzung für Flächen von Garagen.

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, für die Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge.

Öffentliche Grünfläche als Spielplatz für Kleinkinder,

zu pflanzende heimische Laubbäume.

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende heimische Sträucher.

zu erhaltende Sträucher.

Bemessung der Wandhöhe W bei auf geneigten Flächen stehenden Gebäuden.

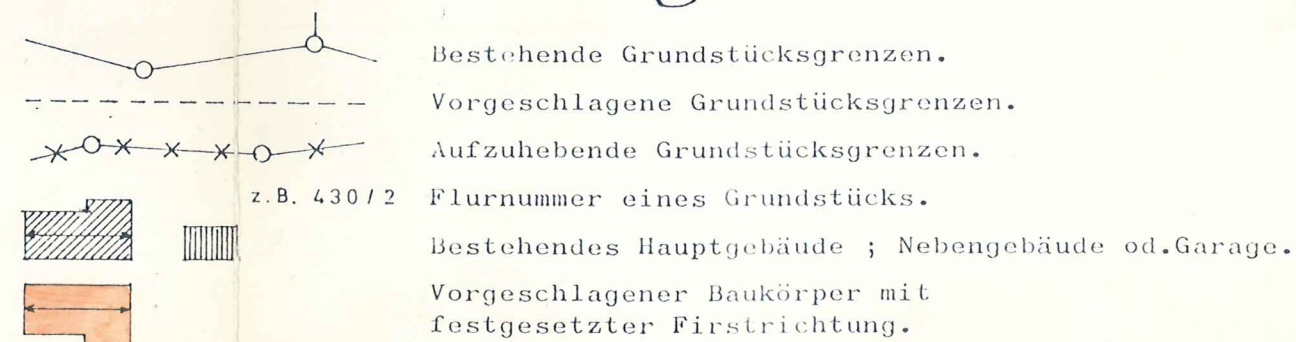
Maßzahl

Bereich des Neubauebietes in dem die maximale Wandhöhe (W) nur 6,5 m betragen darf.

Abwasser-Hauptkanal

Trafostation

## B. Planliche Hinweise:



Bestehende Grundstücksgrenzen.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen.

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen.

z.B. 430/2 Flurnummer eines Grundstücks.

Bestehendes Hauptgebäude ; Nebengebäude od. Garage.

Vorgeschlagener Baukörper mit festgesetzter Firstrichtung.



# Bebauungsplan REIT IM WINKL BLINDAU

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.1.89 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.2.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 1. Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.3.89 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.5.89 bis 16.6.89 öffentl. ausgelegt. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 19.7.89 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7.8.89 bis 7.9.89 öffentlich ausgelegt.

Reit im Winkl den 26.01.1990

.....  
(1. Bürgermeister)



**Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.**

**Traunstein, den - 1. FEB. 1990**  
i.A.



Reit im Winkl den 26.01.1990

.....  
(1. Bürgermeister)



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde Reit im Winkl am 26.1.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 201 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 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Reit im Winkl, den 26.01.1990

.....  
(1. Bürgermeister)



## C. Weitere Festsetzungen:

1. Das Bau- und Grundbesitzverhältnis wird als ALLGEMEINES WOHN- GEBIET (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Bebauung im WA richtet sich nach §4 der BauNVO. Gemäß Abs. 4 sind im WA Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen die Grundstücke: 595; 642/9; 642/43; 642/44; 642/28; 642/57; 642/69.
2. Die MINDESTGRÖSSE der Baugrundstücke muß 600 qm betragen, ausgenommen die bereits mit einem Wohnhaus bebauten kleineren Grundstücke.
3. Die GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt, bei einer maximalen Geschosfläche von 400 qm.
4. Die GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) wird auf 0,17 festgesetzt, 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 GEBÄUDEFORM ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5, wobei der First parallel zur Längsachse verlaufen muß.
7. DACHFORM: Satteldach mit 17 - 23° Dachneigung.
8. DACHDECKUNG: Sie ist in roter oder rotbrauner Farbe in ortsüblicher Art und Weise auszuführen. Sie darf das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten. Holzschindeln sind ausnahmsweise zugelassen.
9. DACHÜBERSTÄNDE: an den Hauptgebäuden: an den Giebeln mindestens 1,20 m  
an den Traufen mindestens 1,00 m  
an Garagen und Nebengebäuden: vorderer Giebel mindestens 0,75 m  
hinterer Giebel und Traufe mindestens 0,60 m
10. GARAGEN und NEBENANLAGEN dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Der Mindestabstand von Garagen, deren Tore parallel zur Straße stehen beträgt abweichend von den für Gebäude geltenden Baugrenzen 5,50 m bis zur Straßbegrenzungslinie; ansonsten beträgt dieser Mindestabstand für Garagen und Nebengebäude 3,00 m.
11. Die maximale WANDHÖHE (W) beträgt 7,00 m, gemessen an der traufseitigen Außenwand von Oberkante natürlichem Gelände, oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante nach Art. 10 der Bayerischen Bauordnung bis Einschnitt in die Oberkante der Dachhaut. Bei am Hang stehenden Gebäuden wird die Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe im Bereich des Neubaugebietes, das westlich durch den Klausenbergweg u. nördlich durch den Fellhornweg begrenzt ist, wird auf 6,50 m festgesetzt. Die Bemessung der Wandhöhe wird nach dem Schema der planerischen Festsetzungen durchgeführt.

12. FASSADEN sind in ortsüblicher Art zu verputzen. Für FASSADENVERKLEIDUNGEN, FENSTERLÄDEN und BALKONBRÜSTUNGEN wird die Ausführung in Holz vorgeschrieben.
13. Als FASSADENFARBE nur gebrochenes Weiß. Lüftmalereien sind zulässig.
14. TÜR- u. FENSTERÖFFNUNGEN 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.
15. Bei DACHFLÄCHENFENSTERN beträgt die höchstzulässige Dachfensterfläche pro Wohnhaus 2,4 qm und maximal 1,2 qm pro Dachfläche. Verunstaltende Solardächer sind unzulässig. SONNENKOLLEKTORE sind in die Dachhaut zu integrieren.
16. DACHGAUBEN sind unzulässig.
17. SICHTDREIECKE: Innerhalb von Sichtdreieckflächen dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen, wie Hecken und Sträucher, die Straßoberkante um nicht mehr als 80 cm überragen, ausgenommen hohe Laubbäume deren untere Laubgrenze die Höhe von 2,0 m, gemessen von Straßoberkante, nicht unterschreiten. Auch dürfen in diesem Flächenbereich keine genehmigungs- u. anzeigefreien Bauten errichtet, sowie Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.
18. EINFRIEDUNGEN: Es sind nur Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, gestrichen mit nichtdeckenden Imprägnierungsmitteln. Maschendrahtzäune sind nur dann zulässig, wenn sie mit heimischen Hecken hinterpflanzte sind. Die Heckenachse muß mindestens 1,5 m von der Straßbegrenzungslinie entfernt sein. MAUERSOCKEL bis zu 20 cm Höhe und MAUERPFILER bis zu 1,0 m Höhe sind zulässig. Einfriedungen müssen mindestens 1,0 m von der Straßbegrenzungslinie entfernt sein. Tore in Einfriedungen vor Garagen oder Abstellplätzen müssen mindestens 5,5 m von der Straßbegrenzungslinie entfernt sein.
19. BOSCHUNGSAUERN sind landschaftsgebunden so auszuführen, daß sie das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.
20. PARKFLÄCHEN dürfen nicht asphaltiert bzw. betoniert werden.
21. BEPFLANZUNG: Zur Bepflanzung sind heimische Bäume, Sträucher u. Hecken zu verwenden. Pro Grundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Empfohlen wird das Anpflanzen von Obstbäumen.

Reit im Winkel  
am 15. März 89  
geändert am 19.7.  
4.10. und 12.12.89  
Der Architekt:

  
DIPLOM-ING. FRED HEILER  
ARCHITECT  
82266 Reit im Winkel  
Birnacher Str. 14, 08640/8234

