

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11

"Probststrasse"

Begründung

Bairawies, 15.09.2017
geändert: 17.11.2017

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	3
1.2.4	Altlasten	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern FNP).....	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
3.1	Siedlungsentwicklung	3
3.1.1	Erschließung	3
3.1.2	Infrastruktur	3
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	3
3.2	Landschaftsplanung	3
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	4
6.2	Oberflächenentwässerung	4
6.3	Brandschutz	4
6.4	Abfallbeseitigung	4
6.5	Versorgungsanlagen	4
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	4
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
8.	Umweltbericht	5
9.	Flächen- und Kostenbilanz	5
9.1	Flächen	5
9.2	Kosten	5
10.	Anlagen / Sonstiges	5
11.	Grundlagen	5
12.	Verfahren	5

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Bedingt durch die Hochspannungsleitung war der Änderungsbereich wegen einzuhaltender Schutzabstände in seiner Nutzung bisher benachteiligt. Die Hochspannungsleitung ist zwischenzeitlich abgebaut. Durch die Planung soll eine Angleichung herbeigeführt werden.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,10 ha. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 265/1 der Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt bzw. charakterisiert durch eine Siedlungsstruktur bestehend aus Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in zweigeschossiger Bauweise.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

1.2.4 Altlasten

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

Der rechtswirksame FNP weist im Geltungsbereich eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung aus.

2.2 Naturschutz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.3 Wasserschutz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

3.1.1 Erschließung

Die bestehende Erschließungsstruktur bleibt unverändert.

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt bzw. charakterisiert durch eine Siedlungsstruktur bestehend aus Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in eineinhalb - bis zweigeschossiger Bauweise. Die Planung sieht den Bau von zweigeschossigen Einzelhäusern vor.

3.2 Landschaftsplanung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Baugrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Planung.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender, tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 4 - 0,24 = Wert ohne Berücksichtigung von Vorbauten und Terrassenflächen
(0,53)
Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch die vorhandene Gemeindestraßen. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten privaten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung kann durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG
Wasserversorgung: Gemeinde Reichersbeuern
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz:

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.
Keine Änderung zur Ursprungsplanung (Stand 3. Änderung).

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7)

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.046,50 m ²
Nettobauland	887,50 m ²
Private Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	159,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

11. Grundlagen

Entfällt

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 durchgeführt.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2017 wurde in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 15.09.2017
Geändert am: 17.11.2017

Reichersbeuern, den 23.11.2017

Entwurf und Planung:



.....
PB Robert Beham BIAV
Architekten und Ingenieure

Gemeinde Reichersbeuern



.....
Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister