

B E G R Ü N D U N G

1. Planrechtliche Voraussetzung

1. 1. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 10.07.85 Nr. 422-4621.1-TÖLZ 17 -2) ist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Bebauungsplangebiet ist vollständig vom Flächennutzungsplan als Wohngebiet abgedeckt.
1. 2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Darstellung des Flächennutzungsplanes begrenzt.
Im Norden:
durch Bundesbahngleiskörper und Fläche für die Landwirtschaft.
Im Osten:
durch Fläche für Landwirtschaft.
Im Süden:
durch Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet).
1. 3. Die Gemeinde Reichersbeuern hat am 20.07.1995 entsprechend den planungsrechtlichen Grundaussagen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Reichersbeuern den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Irisweg" aufgestellt.

Die Überlegung der Gemeinde, die zur jetzigen Fertigstellung des Bebauungsplanes führten, beruhen auf folgenden Gedanken:

Es sollte ein familiengerechter Wohnungsbau entstehen, der aber eine gewisse Großzügigkeit an Grundstücksfläche aufweist, bzw. Grünfläche offen läßt.

Bei den planerischen Überlegungen wurde darauf geachtet, daß eine in sich gut erschlossene aber beruhigte Situation entstand, da das Planungsgebiet durch seine Ortsrandlage sehr umsichtig behandelt werden mußte.

Durch eine sehr breite Erschließung (12 m, 11 m und 7 m), die aber nur auf eine 4 - 5 m breite Fahrbahn ausgebaut und die Restfläche schotterbefestigt und begrünt wird, soll eine großzügige Innensituation entstehen, die verkehrsberuhigend wirken soll, da ein Durchfahren des Gebietes nicht möglich ist.

Wegen der Lärmschutzproblematik wurde vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik Obermeyer in München ein Gutachten erstellt. Die notwendigen Maßnahmen wurden in Absprache mit dem Landratsamt in den Entwurf eingebaut:

an der Nordseite (Bahnkörper) wird ein in seiner Form bewegter Schallschutzzaun errichtet, bestehend aus Garagen und Nebengebäuden mit in Traufhöhe fortlaufendem Schallschutzzaun, der aus Holz besteht, begrünt und mit Bäumen vorgepflanzt wird.

Im Nord-Ost-Bereich wird der Schallschutzzaun, soweit notwendig ist, in den privaten Grünstreifen eingebunden.

Durch die nach außen bestehende Abgeschlossenheit schließt sich die Planung reibungslos und städtebaulich vertretbar der bestehenden westlichen Bebauung an und begrenzt sie harmonisch zum bestehenden Grünland nach Norden, Osten und Süden.

Die geringe Bebauung, die der "Bodenschutzklausel" entgegensteht, wurde gewählt, um die Harmonie zur bestehenden Wohnbebauung nicht zu stören und die auf dem Land übliche Wohnqualität zu ermöglichen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

2. 1. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Um möglichen Grundstückspekulationen vorzubeugen, soll dies durch die Bestellung von Kaufangeboten nach dem sogenannten "Weilheimer Modell" sichergestellt werden. Der Gemeinde liegen derzeit 20 Bewerbungen einheimischer Bewerber vor.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstückes

3. 1. Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,4 km nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Reichersbeuern und hat eine Größe von 1,3207 ha. Der Straßenanteil, bzw. die öffentliche Verkehrsfläche beträgt 0,2245 ha.
3. 2. Die Entfernungen vom Baugebiet zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Erreichung des täglichen Bedarfs betragen im Einzelnen:
Schule 1700 m
Kirche 1500 m
Bahnhof 400 m
Kindergarten 1500 m
Lebensmittelgeschäft 1400 m
Gymnasium 2200 m

Die Erschließung erfolgt über den Warngauerweg. Dieser ist in seinem Bestand auf 6 - 7 m Breite ausgebaut.

3. 3. Das Gelände stellt sich als ebene Fläche in der Landschaft dar.
3. 4. Das Bebauungsplangebiet weist keinen Baumbestand auf.
3. 5. Der Boden besteht aus lehmigen Kies.
Das Grundwasser liegt ca. 15 m unter dem Gelände.

4. Geplante bauliche Nutzung

4. 1. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet für alle im Geltungsbereich liegende Grundstücke festgesetzt.
4. 2. Es werden insgesamt 11 Parzellen erschlossen.
Auf diesen sind:
4 Einzelhäuser
7 Einzel- oder Doppelhäuser
vorgesehen.
Maximal können 22 Wohnungen entstehen.
4. 3. Die Festsetzung über die bauliche Gestaltung entspricht der ortsüblichen Bauweise im Gemeindebereich.
4. 4. Bei der Gemeinde Reichersbeuern handelt es sich um eine ländlich strukturierte Gemeinde, in welcher bestimmte Gebäudegrößen nicht überschritten werden sollen. Um ein möglichst homogenes, gestalterisch ausgeglichenes Ortsbild zu erhalten, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Parzelle auf 2 festgesetzt. Dies entspricht auch der Konzeption des angrenzenden Wohngebietes.

5. Erschließung


5. 1. Das Baugebiet ist über den bereits bestehenden Warngauerweg an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.
5. 2. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
5. 3. Sämtliche Bauvorhaben müssen an die vorhandene gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

5. 4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke gesichert.
5. 5. Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis.
5. 6. Die Herstellungskosten für die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Bepflanzung) wird über einen Erschließungsvertrag auf die einzelnen Parzellen umgelegt. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Sparten sind Angelegenheit der Grundstückseigentümer.

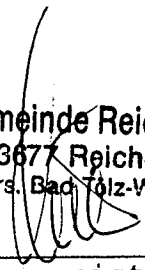
Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 3, Abs. 2, BauGB vom 09. Juni 1997 bis zum 07. Juli 1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, 03.06.97
aufgestellt im September 1996
geändert am 22.04.97
geändert am 28.04.97

Gemeinde Reichersbeuern
83677 Reichersbeuern
Ldkrs. Bad Tölz-Wolfratshausen



Planfertiger



1. Bürgermeister

Bebauungsplan "Irisweg" der Gemeinde Reichersbeuern
 (Anlage zur Begründung zum Bauungsplan)

Grundstücksflächen

Grundfläche und GRZ nach BauNVO Paragr. 19, Abs. 2 = GRZ

Parzelle Nr.	Grundstück Fläche (ca. qm)		GR (qm)	Bemerkung	GRZ
1	1238 qm		160 qm		0,129
2	1212 qm		160 qm		0,132
3	1267 qm		160 qm		0,126
4	745 qm		125 qm		0,168
5	769 qm		125 qm		0,162
6	763 qm		125 qm		0,164
7	771 qm		125 qm		0,162
8	960 qm		150 qm		0,156
9	992 qm		150 qm		0,151
10	995 qm		150 qm		0,151
11	1245 qm		160 qm		0,148

Gesamt	10957 qm		1430 qm		0,148
--------	----------	--	---------	--	-------

Reichersbeuern, 03.06.97
 aufgestellt im September 1996
 geändert am 22.04.97
 geändert am 28.04.97



Planfertiger
 Planungsbüro
 Reinhard Klein
 Alpenblickweg 17
 83677 Reichersbeuern



1. Bürgermeister