

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Reichersbeuern 14, Tölzer Straße,
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit
den Flurnummern

6/1, 3, 1173, 1, 1322, 1322/1, 1319, 1318/2, 1318, 1319/3, 1319/5, 1319/4, 1279, 1279/1, 1279/2,
1278, 1281, 1180/3, 1325 und 1214 der Gemarkung Reichersbeuern.

Entwurfsverfasser : Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5
83623 Bairawies

A. Erläuterung/Begründung der wesentlichen Änderungen

1. Das südliche Viertel der Fl. Nr. 1214 wird als private Grünfläche ausgewiesen.
Die Ausweisung dient der Sicherstellung der hofnahen, landwirtschaftlichen Betriebsflächen des angrenzenden Anwesens der Fl. Nr. 1215 bzw. 1216.
2. Auf den Parzellen 14 bis 17 werden kleinflächige Einzelhäuser ausgewiesen.
Bedingt durch die Hanglage der Baugrundstücke, würde eine Bebauung mit Doppelhäusern (10 x 16 m) zu massiven Geländemodellierungen und Problemen bei den Planungen führen. Dieser Haustyp wäre nicht dem Gelände anzupassen, was zu einer empfindlichen Störung des Ortsbildes führen würde.
Mit den kleinflächigen Einzelhäusern ist dies jedoch zu bewerkstelligen.
3. Die Wandhöhe der Parzelle 18 wird auf maximal 5,50 m festgesetzt.
Das Baugebiet ist, ausgehend von Parzelle 13, stetig ansteigend in Richtung Parzelle 18. Die Baufläche 18 befindet sich deshalb auf einem Geländehochpunkt.
Um eine zu starke Dominanz gegenüber der Umgebungsbebauung zu verhindern, erfolgt die reduzierte Höhenfestlegung.
soll eine harmonische Erweiterung gewährleisten.
4. Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus wurde mit max. 1 Stck., die der Doppelhäuser mit max. 2 Stck festgesetzt.
Hierdurch soll erreicht werden, daß größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Desweiteren soll keine Wohnstruktur entstehen, die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungsnutzung nach sich zieht.
5. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19:

Parzelle 13,	0,13 (0,25)
Parzelle 14,	0,11 (0,34)
Parzelle 15,	0,11 (0,30)
Parzelle 16,	0,11 (0,29)
Parzelle 17,	0,11 (0,29)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß §19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

Es handelt sich hierbei um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 300 m südwestlich des Ortskerns von Reichersbeuern.
Es hat eine Größe von ca. 4,875 ha.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Im Baugebiet sind vorgesehen:
 - 1.1 Neuausweisung:
11 Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 18 Wohnungen, 11 Doppelgaragen und 14 Stellplätzen.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält Anschluß über die Kreisstraße TÖL 12, den Kirchberg, die Schloßstraße und den Engen-Gasteig-Weg.
Zusätzlich werden zwei neue Erschließungsstraßen als Eigentümerwege errichtet.
Die Zufahrten zu drei Grundstücken wird über Eintragung von Geh- und Fahrtrechten gesichert.
2. Die Erschließung erfolgt, mit Ausnahme der Eigentümerwege und der durch Geh- und Fahrtrecht gesicherten Zufahrten, vollständig durch die Gemeinde.

I. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit

vom 25.01.99 bis 26.02.99 öffentlich ausgelegen.

Bairawies, den 02.12.1997

Geändert am : 30.09.1998

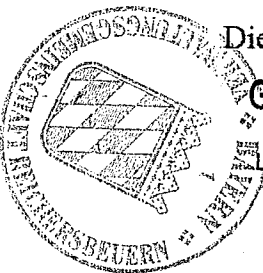
Reichersbeuern, den 18.08.2000

Der Entwurfsverfasser

Dienststelle

**PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA**

Auf der Tränke 5
83623 BAIRAWIES
0 80 27 / 413 oder 298



Gemeinde Reichersbeuern
83677 Reichersbeuern
Ldkrs. Bad Tölz-Wolfratshausen

Stempel, Unterschrift

1. Bürgermeister