

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 17, Bodenzaun,

Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 655, 654 und 659/3 der Gemarkung Reichersbeuern.

Entwurfsverfasser : Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027/413; Fax 08027/1642

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Stand 2. Änderung) entwickelt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand 2. Änderung) sieht eine bauliche Nutzung an dieser Stelle vor, sodass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

2.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

- 2.1 Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Weiterentwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Reichersbeuern, einschl. einer sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet werden.
- 2.2 Die Ausweisung von Baugrund trägt mit zur Deckung des nachweisbaren Wohnungsbedarfes der Bevölkerung bei und ist im Rahmen einer organischen Entwicklung des nordwestlichen Ortsteiles von Reichersbeuern möglich. Ohne die weitere Ausweisung von Bauland kann der örtliche Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden, da aufgrund der Gemeindestruktur die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur beschränkt möglich ist.
- 2.3 Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, auf der nur bauliche Anlagen zugelassen sind, die den Erfordernissen dieser Nutzungsart (§ 4 BauNVO) entsprechen.

3.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Gebiet liegt ca. 850 m nördlich des Ortskerns von Reichersbeuern und hat eine Größe von ca. 0,60 ha.
- 3.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, so weit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kirche	1.500 m
Grund-/ Teilhauptschule	1.500 m
Kindergarten	1.500 m
Versorgungsläden	1.200 m
Bahnhof	300 m
- 3.3 Der Grundwasserstand und die anstehenden Bodenarten sind nicht bekannt.
Das Gelände ist mittel geneigt. Es bildet eine Mulde, die ca. im Zentrum des Baugebietes liegt.
Die östlich angrenzende bestehende Bebauung liegt ca. 2,50 m über dem Geländetiefpunkt des Baugebietes.
Baumbestand ist nicht vorhanden.

4.0 Geplante bauliche Nutzung

4.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Nettofläche	Fl.Nr.
Allgemeines Wohngebiet	5.265,00 m ²	654, 655

4.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 5 Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 10 Wohnungen
- 10 Doppelgaragen oder 20 Stellplätze
- 10 Nebengebäude die eine bauliche Einheit mit den Garagen bilden

4.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes gebaut wird.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen (BauGB § 45 ff)

Entfällt.

6.0 Erschließung

6.1 Das Baugebiet erhält Anschluss über die Gemeindestraße "Schongerweg".

Im Baugelände wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße errichtet die in einer Wendeanlage endet. Im Falle einer zukünftigen Erweiterung in Richtung Südosten ist eine Anbindung bzw. Verlängerung dieser Straße möglich.

6.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal.

6.4 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Elektro- Versorgungsunternehmens.

6.5 Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die zentral vom Landkreis vorgenommene Müllbeseitigung.

6.6 Die in den Ziffern 6.1, 6.2 und 6.3 genannten Erschließungen erfolgen vollständig durch die Gemeinde.

7.0 Vorrussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

8.0 Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs.2 Nr.2 und Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 1599, Gemarkung Reichersbeuern, durch Verbreiterung des Auwaldsaumes am Rinnenbach und Entwicklung extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen und Säume entlang Auwald und südlich einmündendem Graben.

Die Erläuterung zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung einschl. Ausgleichsplan vom 25.11.2003, gefertigt vom Büro Vogl und Kloyer aus Weilheim, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 17 - Bodenzaun und liegt als Anlage dieser Begründung bei.

9.0 Weitere Erläuterungen:

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach BauGB §9 Abs.1 Nr. 6-9)

9.1 Zu Festsetzungen 2.0 - Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage

9.1.1 Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) wird mit max. 2 Stck. festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Des weiteren soll keine Wohnstruktur entstehen, die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungsnutzung nach sich zieht.

9.1.2 Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.

Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19:

Parzelle 1 :	0,17 (0,49)
Parzelle 2 :	0,15 (0,40)
Parzelle 3 :	0,18 (0,45)
Parzelle 4 :	0,16 (0,42)
Parzelle 5 :	0,19 (0,45)

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.

9.1.3 Die Festsetzung zur maximalen Wandhöhe und zur Anzahl der Geschosse gewährleistet neben einer Einfügung in die umgebende Bebauung auch noch eine optimale Nutzung und Belichtung des Obergeschosses. Bei "Kniestockhäusern" zeigt die Erfahrung, dass schon nach kurzer Zeit die Hausbesitzer den Wunsch nach Dachgauben, Quergiebeln und Dachflächenfenstern äußern. Diese Elemente stehen im Widerspruch zu ruhigen Dachlandschaften, wie sie im ländlichen Bauen gewünscht sind.

9.1.4 Die Festlegung zur Modellierung (Aufschüttung) des natürlichen Geländeverlaufes ist aus technischen Gründen notwendig. Das natürliche Gelände verläuft muldenartig, wobei der Tiefpunkt ca. in der Mitte des Baugeländes liegt. Es ist notwendig das Gelände an das Niveau der bestehenden nordöstlichen Bebauung, der bestehenden Erschließungsstraße Schongerweg und an das natürliche Gelände zur freien Landschaft im Süden bzw. Südwesten anzupassen.

Eine Modellierung ist zwingend notwendig.

9.2 Zu Festsetzungen 4.0 - Baugestaltung

9.2.1 Die Festlegung der Dachneigungen der Hauptgebäude entspricht dem Mittel der in der Umgebung bestehenden Bebauung.

9.2.2 Die Festsetzung von maximalen Giebelbreiten und von Seitenverhältnissen soll gewährleisten, dass ausgewogene und harmonische Proportionen entstehen, die einem ländlich geprägten Bauen gerecht werden.

9.3 Zu Festsetzungen 5.0 - Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

9.3.1 Die Garagengebäude sind nur als freistehende Gebäude zugelassen und dienen der beabsichtigten Schaffung von städtebaulichen Räumen.

9.3.2 Die Festlegung der Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen ist ein Charakteristikum für Nebengebäude im ländlichen Raum.

Für die Gesamterscheinung eines Wohngebietes ist die Gestaltung und Anordnung von Nebengebäuden von großer Bedeutung.

9.4 Zu Festsetzungen 6.0 - Verkehrsflächen

9.4.1 Die neu geplante Erschließungsstraße weist keine starre Linienführung auf und soll keine "harten" Grenzen haben. Deshalb und wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens wird die Straße nur auf eine Breite von 4,0 bis 4,50 m begrenzt bzw. versiegelt. Der Fahrbahnrand darf nicht mit überstehenden Randsteinen befestigt werden. Der beidseitig verbleibende Randstreifen, ist mit Schotterrasen oder Großpflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

9.4.2 Die Festsetzung, dass Zufahrten und Stellplätze nicht versiegelt werden dürfen, dient einer nachhaltigen Wasserwirtschaft. Unverschmutztes Wasser soll dem Wasserkreislauf am Entstehungsort rückgeführt werden.

9.5 Zu Festsetzungen 8.0 - Grünordnung

9.5.1 Die private Grünfläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches hat eine bedeutsame städtebauliche Funktion. Sie dient der Ortsrandeingrünung zur freien angrenzenden Landschaft. Durch die Festsetzungen zur Pflanzqualität und -quantität soll erreicht werden, dass eine standortgerechte Baum-Strauchhecke (keine Hecke i.S.v. Ziff. 9.5.2 entsteht, die gewährleistet, dass der Ortsrand in die Landschaft eingebunden wird.

9.5.2 Das Verbot von Heckenpflanzungen und Baumaufreihungen soll verhindern, dass "Straßenschluchten" entstehen, die eine Straßenraumgestaltung und eine ländlich geprägte Ortsentwicklung nicht zulassen bzw. verhindern.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen führen sie aufgrund der räumlichen Enge zu gegenseitigen Verschattungen und Sichtbehinderungen (Ausblick bzw. Durchblick auf markante Punkte wie Kirchturm, Berggipfel etc.). Sie mindern die Lebens- und Wohnqualität jedes Einzelnen und verändern den Charakter eines ländlich geprägten Ortes. Negative Beispiele dieser Entwicklung gibt es viele.

9.5.3 Zur Gliederung und räumlichen Fassung des Erschließungsbereiches, sowie zur Markierung von Einfahrten sind entlang der öffentlichen Straßen mittelgroße Bäume vorgesehen. Um den gemeinschaftlichen Charakter dieses Erschließungsbereiches herauszuheben und ihn städtebaulich zu unterstreichen, sind für die Baumpflanzungen nur zwei Baumarten zur Auswahl gestellt. Damit kann ein homogeneres Bild erzielt werden. Ausgewählt wurden heimische Bäume 2. Ordnung, deren Verwendung an Erschließungsstraßen bewährt ist.

9.6 Zu Festsetzungen 9.0 - Immissions- und Umweltschutz

9.6.1 Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO²-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen.

9.6.2 Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Garten- und Toilettenwasser) erreicht werden.

Auch diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung - wie in Ziff. 9.5.1 erläutert - zu verstehen.

9.6.3 Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie München-Lenggries. Wegen der zu erwartenden Lärmbelastigungen wird im genannten Einflussbereich der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.

10.0 Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan folgende Beteiligungsphasen durchlaufen:

1. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ~~17.11.~~ 2003 bis ~~18.12.~~ 2003.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2004 bis 29.03.2004.

Bairawies, den 05.11.2003


Geändert am : 13.02.2004

27.05.2004

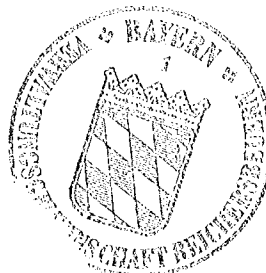
Reichersbeuern, den...06.08.2004

Der Entwurfsverfasser

Dienststelle


**PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA**
Auf der Tränke 5
83623-BAIRAWIES
☎ 0 80 27 / 413 oder 298

Stempel, Unterschrift





1. Bürgermeister