

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Alpenblickweg“ der  
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen  
für das Flurstück 618/3 der Gemarkung Reichersbeuern**

**Gemarkung:** Reichersbeuern  
**Gemeinde:** Reichersbeuern  
**Landkreis:** Bad Tölz-Wolfratshausen

**Maßstab:** M 1: 500

**Entwurfssfassung:** 05.06.2015

**Satzungssfassung:**

**Planung:** Peter Palutek, Architekt Dipl.-Ing.  
in Bürogemeinschaft mit  
Florian Hintermaier, Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Fischergasse 17, 83646 Bad Tölz

## **BEGRÜNDUNG**

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Alpenblickweg“ der Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, für das Flurstück 618/3 der Gemarkung Reichersbeuern:

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung, Ziele und Zweck:**

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Überlegung der Eigentümerin des Flurstückes 618/3 der Gemarkung Reichersbeuern, die vorhandene Bebauung abzurechen und durch eine neue Bebauung zu ersetzen. Ziel und Zweck der Planungsänderung ist es, anstelle des vorhandenen Nord/Süd ausgerichteten Wohngebäudes ein Baurecht für ein Ost/West ausgerichtetes Wohngebäude zu ermöglichen. Das geplante Wohnhaus passt sich dann in seiner Ausrichtung den bestehenden Gebäuden an der Nord- und Ostseite an.

Die bestehenden Nebengebäude an der Nord- und Ostgrenze werden auf dem Planungsgrundstück entfernt. Das sich bisher an zwei Nachbargrenzen über 30 m lang erstreckte Nebengebäude wird nun um mehr als 20 m Länge verkleinert, und der Zusammenbau dieser Baulichkeiten entfernt. Mit dieser Öffnung der Bebauung wird die, auch von der Gemeinde gewünschte, Durchlässigkeit erreicht und die in der Umgebung unübliche, massive Grenzbebauung entfernt. Somit ist an den Grundstücksgrenzen eine, auch im Sinne der Gemeinde, offene, durchsichtige Baustruktur gegeben.

### **2. Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 618/3 der Gemarkung Reichersbeuern mit einer Fläche von 766 m<sup>2</sup>. Das Grundstück bleibt wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend §4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

### **3. Verfahren:**

Das Änderungsverfahren wird gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB kann daher abgesehen werden. §4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen, nach denen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht erfüllt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### **4. Inhalt der Planung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Gebäudestellung sollen sicherstellen, dass sich der geplante Neubau in das bestehende Ortsbild einfügt.

4.1 Die Lage und Größe des Baukörpers wird durch die Baugrenzen und die Nutzungszahlen von Grundflächenzahl (GRZ) 0,22 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,44 festgelegt. Ebenso wurde die maximale Wandhöhe mit 6,50 m über mittlerem Gelände bis Oberkante Dachhaut festgelegt. Die geplanten Erhöhungen der baulichen Nutzungen ergeben sich aus den deutlich erhöhten Forderungen aus der Energieeinsparverordnung. Sie ist auch ein Ausgleich für die zulässige, genehmigungsfreie Überschreitung der Baugrenzen bei einer energetischen Verbesserung von bestehenden Gebäuden.

4.2 Die Lage der Garagen wird im Süden des Grundstückes festgelegt.

4.3 Das ausgewiesene Baufeld innerhalb der Baugrenzen für das Wohnhaus ist größer, als es die zulässige bauliche Nutzung über Grundflächenzahl und Grundstücksgröße zulässt. Damit soll dem Bauherrn ein Spielraum bei der Platzierung des künftigen Gebäudes gegeben werden.

**5. Erschließung:**

5.1 Die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes erfolgt wie bisher über den Alpenblickweg.

5.2 Die sonstige Ver- bzw. Entsorgung des Flurstückes mit Wasser, Strom, Telefon, Abwasser und Müll bleibt unverändert.

**6. Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig verändern werden.

**7. Verfahrensvermerk:**

Die Begründung hat mit der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Alpenblickweg“ die auf der Planzeichnung unter Punkt C Verfahrensvermerke angegebenen Punkte 1 mit 5 durchlaufen.

Bad Tölz, 05.06.2015

Peter Pautek, Architekt Dipl.-Ing.

Gemeinde Reichersbeuern

Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister