

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 02

"Alpenblickweg"

Begründung

Bairawies, 21.10.2016
geändert:

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	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung	4
4.3.1	Dächer	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Brandschutz	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
6.5	Versorgungsanlagen	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
8.	Umweltbericht	5
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
9.1	Flächen	6
9.2	Kosten	6
10.	Anlagen / Sonstiges	6
11.	Grundlagen	6
12.	Verfahren	6

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.

Im Einzelnen beinhaltet die Änderung folgende Maßnahmen:

- Bauliche Verdichtung einer Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes durch die Errichtung von zwei Einzelhäusern (bisher eines).

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,10 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 594/8, 594/22, 594/19 und 91/3 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 im wesentlichen 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

Die bestehende Siedlungsstruktur einschließlich deren Haustypen wird weiter entwickelt. Vorrangig sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gesichert und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

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) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Planung (Stand 3. Änderung).
- 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 1 - 0,36 (0,50)
Bauraum 2 - 0,36 (0,59)

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.

- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG und des umgebenden Geländes gewährleistet eine eindeutige Bestimmung der Höhenstruktur und gewährleistet die erforderliche Höheneinfügung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Geländestruktur.
- d) Das Gelände muss zur Realisierung des Vorhabens modelliert werden. Die Maßnahme erfolgt auf Grundlage des Beiplanes zum Bebauungsplan.

4.2 Bauweise

Entsprechend dem Charakter der Umgebung wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur wenige, zum Erhalt des Ortsbildes notwendige Festsetzungen getroffen. Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund Art. 8 BayBO im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB wird folgendes Prinzip zugrunde gelegt:

4.3.1 Proportionen

Die Festsetzung eines Seitenverhältnisses (Breite/Länge), schafft neben harmonischen und ausgewogenen Proportionen auch die gewünschten längsrechteckigen Baukörper. Die Form entspricht traditioneller ländlicher Bauweise im bayrischen Alpenraum und ist für die Erhaltung des Ortsbildes von Bedeutung.

4.3.2 Dächer

Dem allgemeinen Bauwunsch entsprechend werden Zwerch- und Standgiebel zugelassen. Zur Sicherstellung ausgewogener Proportionen werden Gestaltungsregeln festgesetzt. Die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist nicht zugelassen, da ein Hauptmerkmal ländlicher Häuser ruhige Dachflächen sind. Dacheinschnitte führen zu gestalterischer Unordnung.

4.4 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch 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 Mischwasserkanal 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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziff. 2 durchgeführt wird. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant. Die festgelegte Bauweise entspricht der ursprünglichen Planung (Stand 1. Änderung).

8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7)

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.041,00 m ²
Nettobauland	862,00 m ²
Private Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	85,00 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 26.08.2016 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 09.09.2016 bis 10.10.2016 durchgeführt.

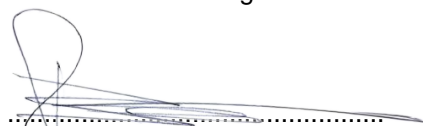
12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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 26.08.2016 wurde in der Zeit vom 09.09.2016 bis 10.10.2016 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 26.08.2016
Geändert am: 21.10.2016

Reichersbeuern, den ~~25.10.2016~~


Entwurf und Planung:



PB Robert Beham BIAV



Gemeinde Reichersbeuern



Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister