Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern

5. Änderung / Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 2 "Alpenblickweg"

Begründung

Stand: 17.03.2023

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Homepage: www.beham-architekten.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, Beschaffenheit Baugrund ... 3

2. Planerische Rahmenbedingungen ... 3
2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP) ... 3
2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17) ... 4
2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP) ... 4
2.2 Naturschutz ... 4
2.3 Wasserschutz ... 4

3. Ziele dieses Bebauungsplanes ... 4
3.1 Siedlungsentwicklung ... 4
3.1.1 Erschließung ... 4
3.1.2 Ortsbild, Landschaftsbild ... 4
3.2 Landschaftsplanung ... 4

4. Städtebauliches Konzept ... 4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 4
4.2 Bauweise ... 5
4.3 Gestaltung ... 5
4.3.1 Dächer ... 5
4.4 Grünordnung ... 5

5. Erschließung ... 5
5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ... 5
5.2 Planstraßen ... 5

6. Ver- und Entsorgung ... 5
6.1 Schmutzwasser ... 5
6.2 Niederschlagswasser ... 6
6.3 Brandschutz ... 6
6.4 Abfallbeseitigung ... 6
6.5 Versorgungsanlagen ... 6
6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz ... 6

7. Naturschutz und Landschaftspflege ... 6

8. Umweltbericht ... 6

9. Flächenbilanz ... 6

10. Anlagen / Sonstiges ... 6

11. Grundlagen ... 7

12. Verfahren ... 7

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.
Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 “Alpenblickweg“ das Ziel, den Charakter des Wohngebietes zu sichern
und zu stärken. Das städtebauliche Konzept greift den vorhanden Gebäudebestand auf und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Die Nachverdichtung dient der Nachfrageentwicklung, Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung bereit zu stellen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 550 m (Luftlinie) nord- östlich vom Dorfzentrum von Reichersbeuern.
Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,99 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 571, 618/2-4, 658/5, 654/1 ,654, 654/2, 594/2, 594/4, 594/17,594/16, 594/5, 594/5, 594/1, 595/2, 594/6, 594/15, 594/14, 594/11, 594/12, 594, 594/10, 594/20, 594/22, 594/9, 594/23,594/8, 596, 596/1, 594/21, 594/7, 595/3, 595 der Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der im westlich angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Grünflächen.
Im Norden, Osten u. Süden ist der Planbereich charakterisiert durch bestehende Wohnbebauung.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich und seine Umgebung (s. Ziff. 1.2.1.) ist geprägt von Wohnbebauung
(Einzel- und Doppelhäuser).

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen. Inner-halb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege
angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert.
Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

a) Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht einer logischen Weiterentwicklung des Bestandes und sichert die Substanzerhaltung. Durch die Verdichtung wird der Bedarf an Wohnbauflächen gesichert.

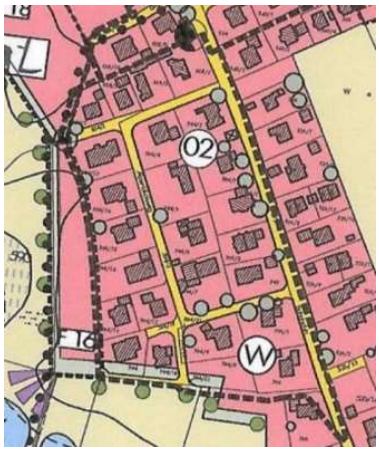
b) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Bauflächen für Wohnraum von Einheimischen.

c) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur.

d) Das Baugebiet liegt direkt an bestehenden Erschließungsstraßen. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Erschließung ist nicht erforderlich.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)
Die Gemeinde Reichersbeuern liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Miesbach im Allgemeinen ländlichen Raum.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern sieht im Änderungsbereich eine Allgemeine Wohnbebauung vor. Eine Änderung bzw. Anpassung ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Reichersbeuern, Nov. 2013 (Datenquelle: Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

2.2 Naturschutz
Ohne Relevanz für diese Planung.

2.3 Wasserschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

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

3.1.1 Erschließung
Für das Baugebiet sind keine, über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließungen erforderlich.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild
Die Ortsrandlage erfordert eine Eingrünung als Schnittstelle zur freien Landschaft.

3.2 Landschaftsplanung
Ohne Relevanz für diese Planung.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
a) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.
Die Versorgung mit den genannten Nutzungen ist im Dorfzentrum und in ausreichendem Maß gegeben, so dass hierfür kein Bedarf besteht.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch folgende Grundflächenzahlen festgelegt.

Bauraum 1 - 0,36 (0,60)
Bauraum 2 - 0,36 (0,60)
Bauraum 3 - 0,36 (0,60)
Bauraum 4 - 0,36 (0,60)

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) Pro 200m² Netto-Grundstücksfläche ist in Einzelhäusern eine Wohneinheit zulässig, begrenzt auf maximal 6 Wohnungen. In Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Die Festsetzung entspricht den Anforderungen aus der Bevölkerung und ist Bestandteil der Nachverdichtung.

d) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen, in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Bebauung.

c) Die Festsetzung einer einheitlichen Wandhöhe für Doppelhaushälften erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung, d.h. dass nicht der erste Bauwerber die Höhe bestimmt.

4.2 Bauweise
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der umgebenden im Bestand vorhandenen Bauweise.

4.3 Gestaltung
Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern getroffen.

4.3.1 Dächer
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit freier Ausrichtung des Firstes zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Bezüglich der Dachform auf Nebengebäuden gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

4.4 Grünordnung
Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Wohnqualität, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.
Es werden Festsetzungen zu Ortsrandeingrünung und Bepflanzungen getroffen.
Um eine Einbindung der Bebauung im Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur zu gewährleisten, wird im Westen und Süden des Plangebietes eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt.

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 eine vorhandene Gemeindestraße (Bahnhofstrasse u. Alpenblickweg). 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 Regenwasserkanal 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 des Baugrundstückes wird durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.
Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:
Stromversorgung: Bayernwerk AG
Wasserversorgung: Gemeindewerke Reichersbeuern
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom AG

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.
Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz gegen Verkehrslärm:
Es wird angenommen, dass hervorgerufen durch die Planung, kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst wird, weshalb auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet wird.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Ohne Relevanz für diese Planung.

8. Umweltbericht

Ohne Relevanz für diese Planung.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	29.804,50 m²
Brutto-Grundstücksfläche	24.751,00 m²
Netto-Grundstücksfläche	23.593,00 m²
Private Grünflächen (Bauraum Nr.1 - Nr.4)	1.158,00 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.835,50 m²
Private Verkehrsflächen (Geh- u. Fahrtrecht)	220,50 m²

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:
Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.04.2022 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.05.2022 bis 09.06.2022 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) in der Fassung vom 29.04.2022 wurde in der Zeit vom 11.05.2022 bis 09.06.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 09.09.2022 wurde in der Zeit vom 27.09.2022 bis 28.10.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2)
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 18.11.2022 wurde in der Zeit vom 25.01.2023 bis 23.02.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3b ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (3)
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 17.03.2023 wurde in der Zeit vom 29.03.2023 bis 14.04.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.4 SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.03.2023 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 29.04.2022

geändert am: 09.09.2022
18.11.2022
17.03.2023

Entwurf und Planung:

.....
Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten

Gemeinde Reichersbeuern

.....
Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister