

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 6 Gemeinde — ~~XXXXXXX~~ <sup>1)</sup> Reichersbeuern vom 10.06.86  
für das Gebiet am Maxelmoos, der B 472

umfassend die Grundstücke Teilgrundstück aus Flur-Nr. 1415 (Pfarrgrund)

Entwurfsverfasser: Bau Ing. Josef Amann

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
Reichersbeuern — vom 10.07.1985 entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
----- vom ----- ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;  
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern  
(§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder<sup>1)</sup>

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-  
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ----- verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ----- verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

**Rechtliche Grundlage für die kleingärtnerische Nutzung des Sonder-  
gebietes und geordnete Bebauung der Parzellen.**

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 700 m — ~~nördlich~~ — südlich — westlich — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Reichersbeuern

Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ Bundesstraße 472 zwischen Bad Tölz und Waakirchen

Es hat eine Größe von rd. 1,5 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt: **ca.**

Bahnhof	<u>1.500</u> m	Volksschule	<u>750</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>600</u> m	Versorgungsläden	<u>600</u> m
Kirche:	<u>450</u> m		

3. Das Gelände ist ~~eben~~ — ist hügelig — fällt nach Süden leicht — ~~stark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca.          m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus           
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~Maßnahmen~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~keine~~          bereits folgende — Bebauung vorhanden:

In Größe und Art unterschiedliche Gartenhäuser, die innerhalb der im Bebauungsplan gesetzten Frist durch die Gartenhaustypen A oder B ersetzt werden.

Es ist ~~keine~~ folgender — Baumbestand vorhanden:

Nur geringer Baum- und Buschbestand, die in jedem Fall erhalten bleiben.

**C. Geplante bauliche Nutzung**

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Dauerkleingärten</u>	<u>ca. 1,4 ha</u>	<u>Teilgebiet aus FL.-Nr. 1415</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

         -geschossige Wohngebäude mit ca.          Wohnungen Aufenthaltsraum 6 x 8 m  
         -geschossige Wohngebäude mit ca.          Wohnungen mit Pergola als Gemein-  
         -geschossige Wohngebäude mit ca.          Wohnungen schaftsanlage

         Garagen und 50 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca.          Einwohner mit ca.          volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- umfaßt ..... ha (1)
  - Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ..... ha (2)
  - Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) ..... ha (3)
  - Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ..... ha (4)
  - Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ..... ha (5)
  - Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) ..... ha (6)

- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- das Bruttowohnbauland (3) ..... %
  - die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) ..... %
  - die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) ..... %
  - 100 %

- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- das Nettowohnbauland (1) ..... %
  - die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) ..... %
  - 100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — ~~XXXXXX~~ notwendig:

**E. Erschließung**

1. Das Baugebiet erhält über ~~die~~ **den Wirtschaftsweg** ~~xxxx~~ **Greiling-Reichersbeuern** Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: -----
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ — geplante — ~~zentrale~~ **Wasserversorgungsanlage der Gemeinde** ~~xxxx~~ **Stock Pumpbrunnen / Tagwasserbrunnen** — des **Kleingartenvereins** ~~xxxxxx~~ **EV Reichersbeuern**. Der Anschluß ist sofort — ~~etwa~~ **vorhanden** — ~~möglich~~
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch -----  
----- des ----- Verbandes -----  
----- Der Anschluß ist sofort — etwa ab ----- — möglich.  
-----  
-----  
**Einzelkläranlage für Gemeinschafts-WC (3000 l)**  
-----  
— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de -----







**H. Weitere Erläuterungen**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Maßgebliche Festsetzungen sind unter A.1 durch Planzeichnung und unter A.2 durch Text dargelegt.

Die Kleingartenanlage ist im Flächennutzungsplan vom 10.07.1985 ausgewiesen.

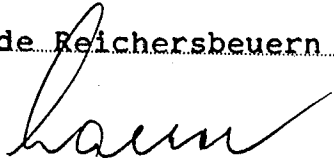
Die Nutzung der Kleingartenanlage ist in der Satzung des EV festgelegt, wobei Bürgern der Gemeinde Reichersbeuern bei der Vergabe von Parzellen der Vorzug zu geben ist.

Reichersbeuern, 10.06.1986  
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser  
Josef Amann  
(Bau Ing.)

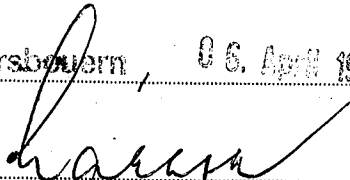
Reichersbeuern, 10.06.1986  
Ort, Tag

Gemeinde Reichersbeuern  
Dienststelle

  
~~XXX~~/Bürgermeister Harrer

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 24.08.87  
mit 28.09.87 in Reichersbeuern öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, 06. April 1988  
Ort, Tag

  
Ober-/Bürgermeister