

# BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 7  
der Stadt/Gemeinde Reichersbeuern

Ortsteil: -/- Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 7 "Moar"

Flurnummer<sup>1)</sup>: 96, 575, 576, 96/8, 96/9, 96/1, 96/10, 96/2, 96/3,  
96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 571 und 775/2.

2.1 Juni 1991

Gemarkung: Reichersbeuern Plandatum: ~~08.03.91~~ Änderungsvermerk: 29.7.1991

Entwurfsverfasser: Planungs- und Bauleitungsbüro Reinhard Klein, Reichersbeuern

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.06.90/ 1 648 EW Richtzahl bis 19 = EW

Gemeinde mit - geringer - mittlerer - ~~erhöhter~~ - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein-, Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum

EW

## A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
2. Das Baugebiet wird - ganz - teilweise - als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ - ~~reines Wohngebiet~~ - allgemeines Wohngebiet - ~~Mischgebiet~~ - und ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wochenendhausgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
3. In dem - in Aufstellung befindlichen - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ~~ganz~~ - ~~teilweise~~ - als allgemeines Wohngebiet und im westlichen Planbereich als Dorfgebiet dargestellt.

4. Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 19.01.90 Nr. 3 Seite       :

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung vorgesehen. Die Sicherung erfolgt durch Kaufangebote nach dem Weilheimer Modell.

## B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - ~~nicht~~ - im Außenbereich gem. § 35 BauGB.        m        <sup>2)</sup> der Ortsgrenze von       . Es erhält über die Daisenberger- und Bahnhofstraße -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der o.g. -Straße erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:  
-/-

3. Der nächste zentrale Ort ist: der Ortsbereich Entfernung vom Planungsgebiet: 0,4 km

### 4. Entfernungen zu

a) Bahnhof <u>Reichersbeuern</u>	<u>1 000</u> m	f) Gemeindekanzlei . . . . .	<u>600</u> m
b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle	<u>400</u> m	g) kath. - Kirche <sup>3)</sup>	<u>600</u> m
c) Volksschule . . . . .	<u>800</u> m	h) Postamt . . . . .	<u>400</u> m
d) Kindergarten . . . . .	<u>600</u> m	i) <u>      </u>	<u>      </u> m
e) Versorgungsläden . . . . .	<u>400</u> m	k) <u>      </u>	<u>      </u> m

<sup>1)</sup> TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben) <sup>2)</sup> Himmelsrichtung <sup>3)</sup> Konfessionsangabe

**C. Beschaffenheit des Planungsgebietes**

- 1. Geländeverhältnisse: Das Gelände ist hügelig und fällt nach Süden leicht und bei FlNr. 96/2 und 96/3 stark ab.
- 2. Vorhandener Baumbestand: Im südwestlichen Planbereich sind 5 Bäume zwingend zu erhalten (Birne, Linde, Ahorn).
- 3. Bodenbeschaffenheit: Lehmiger Kies
- 4. Max. Höhenunterschied: \_\_\_\_\_ m
- 5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ca. 10 m
- 6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: entfällt

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

- 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: ist bereits erfolgt
- 2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: entfällt
- 3. Eine Flurbereinigung ~~ist~~ wird ~~nicht~~ durchgeführt ~~durch das Flurbereinigungsamt~~

**E. Bauliche Nutzung**

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
WA	0,6682	575, 576, 96/8, 96/9, 96/1, 96/10, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 571 und 575/2
MD	0,2890	96, 96/2 und 96/3
Straßenfläche	0,1302	
	1,0874	

**2. Flächenanteile**

Brutto-Baufläche	<u>1,0874</u>	ha, = <u>100</u> v.
<b>abzüglich</b> öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,1302</u>	ha, = <u>12</u> v.
<b>abzüglich</b> Gemeindebedarfsflächen wie		
a) <u>entfällt</u>	<u>---</u>	ha, = _____ v.
b) _____	_____	ha, = _____ v.
c) _____	_____	ha, = _____ v.
d) _____	_____	ha, = _____ v.
<b>Netto-Wohngebiet</b>	<u>0,9572</u>	ha, = <u>88</u> v.

- 3. Es wurden 12 Parzellen mit 12 Wohngebäuden und etwa 30 Wohneinheiten, 30 Garagen 30 PKW-Stellplätzen und -- Kinderspielflächen ausgewiesen.
- 4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 90 Einwohner mit 30 vollschulpflichtigen Kindern.

## F. Erschließung

Ergebnisse

### 1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über ~~die~~ Daisenbergerweg und Bahnhofstraße ~~Straßen~~.

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 50 m.

Straßenprofile und Konstruktion: Bitumendecke

Kostenträger: 10 v. H. <sup>1)</sup> die Gemeinde

90 v. H. die beitragspflichtigen Anlieger

### 2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunnen~~ Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage ~~des~~/der Gemeinde Reichersbeuern

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~geplante~~ ~~im Bau befindliche~~ zentrale Wasserversorgungsanlage in der Bahnhofstraße und Daisenbergerweg ~~m Entfernung~~.

Eine ~~Änderung~~ ~~Erweiterung~~ der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird ~~nicht~~ erforderlich durch im Bereich der inneren Erschließungsstraße

Kostenträger: Gemeinde

### 3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ~~Anschluß~~ an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ~~des~~/der Gemeinde

~~Einzelkläranlagen~~ ~~Sammelkläranlage~~ ~~abflußlose Grube~~ ~~als Übergangslösung~~ ~~(Bezeichnung)~~ entfällt

Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~geplanten~~ vorhandenen Kanal im Daisenbergerweg ~~m Entfernung~~.

Eine ~~Änderung~~ ~~Erweiterung~~ der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird ~~nicht~~ erforderlich durch im Bereich der inneren Erschließungsstraße

Kostenträger: Gemeinde

### 4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der IAW

mittels ~~Verkabelung~~ ~~Bestandortsanschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird ~~nicht~~ erforderlich und ist ~~nicht~~ eingeplant.

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in \_\_\_\_\_ m Entfernung.

Kostenträger: IAW / Anlieger

### 5. Gas: entfällt

Die Versorgung mit ~~Erdgas~~ ~~Stadtgas~~ erfolgt durch \_\_\_\_\_

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in \_\_\_\_\_ m Entfernung.

Kostenträger: \_\_\_\_\_

### 6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch die Müllabfuhr des Landkreises

### 7. Die Erschließungsanlagen werden ~~in einem Zug~~ in folgenden Abschnitten ~~ausgeführt~~:

1. Bauabschnitt: Unterbau mit Ver- und Entsorgungsleitungen

2. " Bitumendecke

### 8. Die Erschließung wird ~~von der Gemeinde durchgeführt~~ ~~durch Vertrag~~ einem Dritten übertragen.

**G. Herstellungskosten** (überschlägige Ermittlung)

**1. Straßen, Wege, Plätze**

- a) Fahrbahn 220 m à 780 DM
- b) Wege \_\_\_\_\_ m à \_\_\_\_\_ DM
- c) Plätze \_\_\_\_\_ m à \_\_\_\_\_ DM
- d) Gehsteige \_\_\_\_\_ m à \_\_\_\_\_ DM
- e) Straßenleuchten 2 m à 4 500 DM
- f) Grunderwerb \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> à \_\_\_\_\_ DM
- g) Straßenentwässerung a 65 DM
- h) (220 m) a \_\_\_\_\_ DM
- i) \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ DM
- k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) – i) abzüglich 10 v. H.<sup>1)</sup>  
 Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM 19.490,--

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) – i) betragen  DM für die Gemeinde voraussichtlich

**Summe der Straßen, Wege, Plätze:**

**2. Wasserversorgung**

- a) Hauptstrang 210 m à 180 DM
- b) Hausanschlüsse gehen zu m à \_\_\_\_\_ DM
- c) Lasten des Anschluß- a \_\_\_\_\_ DM
- d) nehmers a \_\_\_\_\_ DM
- e) \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ DM
- f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch
- g) Anschlußgebühr – lt. Satzung – ~~durch Umlegung~~ – pro Anschluß ca. 4.400 DM ergibt bei 11 Anschlüssen
- h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2a) – f) betragen  DM voraussichtlich

**Summe der Wasserversorgung:**

**3. Abwasserbeseitigung** (Misch – ~~Trenn~~ – System)

- a) Hauptsammler (Schmutzw.) 210m à 430 DM
- b) Hauptsammler (Regenw.) \_\_\_\_\_ m à \_\_\_\_\_ DM
- c) Drainage \_\_\_\_\_ m à \_\_\_\_\_ DM
- d) Hausanschlüsse gehen zu m à \_\_\_\_\_ DM
- e) Lasten des a \_\_\_\_\_ DM
- f) Anschlußnehmers a \_\_\_\_\_ DM
- g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch
- h) Anschlußgebühr – lt. Satzung – ~~durch Umlegung~~ – pro Anschluß 8.500,-- DM ergibt bei 11 Anschlüssen
- i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) – g) betragen  DM voraussichtlich

**Summe der Abwasserbeseitigung:**

Kosten DM	Entnahmen DM
171.600,--	
9.000,--	
14.300,--	
	175.410,--
194.900,--	175.410,--
37.800,--	
	48.400,--
37.800,--	48.400,--
90.300,--	
	93.500,--
90.300,--	93.500,--

<sup>1)</sup> mindestens 10 v. H., diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar.



H. Weitere Erläuterungen

1. Durch die textliche Festsetzung in 2.1, wonach der westliche Planbereich (Flur-Nr. 96, 96/2 und 96/3) als Dorfgebiet (MD) und der übrige Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde, besteht im wesentlichen eine Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.
2. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte - ca. 10 m breite "sonstige Grünfläche (Schutzstreifen)" - konnte nur bei Flurstück Nr. 575 berücksichtigt werden. Eine Fortführung bis zum nördlichen Geltungsbereich ist wegen der Zufahrten der dort festgesetzten Garagen nur zum Teil möglich.
3. In Wohngebäuden auf der Flur-Nr. 96 sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Diese Beschränkung wird damit begründet, da Wohngebäude mit einer größeren Anzahl von Wohnungen nicht in die Umgebungsbebauung passen und nicht ortsüblich sind.

Reichersbeuern, den 08.03.1991

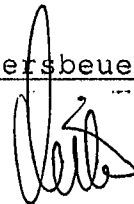
Ort, Datum

Reichersbeuern, den 08.03.1991

Ort, Datum

*M. März, Aug.*

Der Entwurfsverfasser



1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § ~~2 BauGB~~ 3 Abs. 2 BauGB

vom 25.04.1991 mit 27.05.1991

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft in Reichersbeuern  
öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, den 27.06.91

Ort, Datum

1. Bürgermeister