

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Moar“ der Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Verfasser: Dipl.-Ing. Architekt Michael Mair, Unterfeldweg 6a, 83661 Lenggries

1. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 96 und 96/12 der Gemarkung Reichersbeuern, mit einer Fläche von insgesamt 1620 qm.

2. Anlass, Ziele

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe ersetzt.

In der seit 1991 unverändert geltenden Urfassung des Bebauungsplanes ist der Hauptbaukörper des bestehenden Gebäudes mit Baugrenzen eingefasst; untergeordnete Anbauten sind als Abbruch dargestellt. Weitere Festsetzungen, insbesondere zu Nebenanlagen fehlen. Mit vorliegender Änderung sollen die bisherigen Festsetzungen auf dieser Fläche ergänzt und konkretisiert werden.

3. Planung, Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet war bislang als Dorfgebiet ausgewiesen. Da Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe nicht mehr vorgesehen sind, entfällt diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

In unmittelbarer Nachbarschaft (auf Flurstück Nr. 100) befindet sich ein lärmintensiver Schmiedebetriebsbetrieb. Zur Vermeidung von Konflikten hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte, wird auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet. Da es sich damit nur mehr um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gem. Art. 58 BayBO nicht mehr möglich. Die Belange des Immissionsschutzes werden dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Es wird eine mit Baugrenzen definierte überbaubare Fläche festgesetzt, die in ihrer Größenordnung im wesentlichen der Fläche des bisherigen Hauptbaukörpers entspricht. In Anlehnung an die beiden benachbarten Gebäude wird das Baufenster nach Süden verschoben.

Aus der maximal zulässigen Grundfläche von 170 qm je Doppelhaushälfte resultiert eine Grundflächenzahl von 0,21 bezogen auf die Summe der beiden Flurstücksflächen. Diese Zahl liegt im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Im Plan werden Flächen für Garagen und Pkw-Stellplätze mit deren Zufahrten sowie für

unterirdische, nicht überbaute Nebengebäude festgesetzt. Aus der Summe aller Grundflächen von Gebäuden und befestigten Flächen resultiert eine Grundflächenzahl von 0,49.

c) Gebäudehöhe, Höhenlage

Der Bebauungsplan wird um die Festlegung von maximal zulässigen Wandhöhen ergänzt. Die Gebäude in der Tegernseer Straße und Tölzer Straße – der Hauptachse Reichersbeuerns – weisen Wandhöhen bis zu 8 m auf. Die Wandhöhen der unmittelbar benachbarten Gebäude auf den Flurstücken Nr. 94, 98 und 208 liegen zwischen 7,5 und 8 m. Die Wandhöhe des vorhandenen Gebäudes im Planungsbereich beträgt 7 m. Deshalb wird als zulässige Wandhöhe 7 m festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist in seinem südöstlichen und zentralen Bereich relativ eben und steigt nach Norden hin stark an. Der maximale Höhenunterschied beträgt 2,95 m. Zur vertraglichen Einfügung in das Gelände werden Fußboden-Höhenlagen für das Hauptgebäude und für die nordseitigen Garagen festgesetzt.

Die topographischen Verhältnissen ermöglichen ein Nebengebäude am Moaranger, das an seiner Nordseite vollkommen unterhalb der Geländeoberfläche liegt und an seiner Südseite mit der vollen Geschosshöhe zutage tritt.

d) Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung bleiben unverändert.

e) Grünordnung

Da von den vier als zu erhaltend festgesetzten Bäumen an der Tegernseer Straße nur noch zwei Bäume existieren, wird eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben. Im übrigen bleiben die Festsetzungen zur Grünordnung unverändert; mit der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft.

f) öffentliche Verkehrsflächen

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens im Bebauungsplangebiet entfällt das Sichtdreieck bei der Einmündung des Moar-Angers in den Daisenbergerweg.

g) Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße TÖL 12. Aufgrund des Verkehrsaufkommens kommt es zu erheblichen Lärmimmissionen mit Werten von 63 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Deshalb wird festgesetzt, dass die Einhaltung der nach DIN 4109 erforderlichen Bauschalldämm-Maße im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

4. Auswirkungen der Planung

a) Verkehr

Durch die zulässige Nutzung der baulichen Anlagen ist eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs nicht zu erwarten; Straßenausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

b) Ver- und Entsorgung

Das bestehende Anwesen ist an die öffentliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Anlagen sind auch für die geplante zulässige Nutzung ausreichend dimensioniert; Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

c) Erscheinungsbild

Die baulichen Anlagen fügen sich hinsichtlich Größe und Gestaltung in die umgebende Bebauung ein; das Erscheinungsbild wird nicht beeinträchtigt.

d) allgemein

Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebiets wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Die geordnete Entwicklung Reichersbeuerns ist gewährleistet.

5. Verfahren

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

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird dabei von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Lenggries, den 18.7.2013



.....
(Arch. Michael Mair)

Reichersbeuern, den 23.08.2013.....



.....
Maria Fährmann
.....
(1. Bgm. Frau Maria Fährmann)