

TOL

BEGRÜNDUNG

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

Ortsteil: Herdergasse Süd Landkreis: Bad Tölz - Wolfratshausen

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 9 "Herdergasse Süd"

Flurnummer: 1455/1 Teilfläche, 1455 Teilfläche, 1456 Teilfläche, 1455/3, 1451 und 1443 Teilfläche

Gemarkung: Reichersbeuern Plandatum: 05.11.1993 Änderungsvermerk: 17.01.94/21.02.94 / 08.07.94/08.09.94

Entwurfsverfasser: Planungs- u. bautechn. Büro Reinhard Klein, Alpenblickweg 17, Reichersbeuern

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 31.12.92 / 1834 EW Richtzahl bis 19 -

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

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

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung - ~~Änderung - Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
2. Das Baugebiet wird - ganz ~~- teilweise~~ - als ~~Kernsiedlungsgebiet~~ - reines Wohngebiet - allgemeines Wohngebiet - ~~Mischgebiet~~ - ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wochenendhausgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
3. In dem - ~~in Aufstellung befindlichen~~ - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ~~ganz~~ - teilweise - als allgem. Wohngebiet darge
4. Begründung für die - ~~Aufstellung - Änderung - Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB)

24.7.92/28.2.94

gem. Gemeinderatsbeschluß vom Nr. Seite

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung; in der Gemeinde liegen derzeit ca. 20 Bewerbungen von einheimischen Bauwerbern vor. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wurde die Festsetzung unter F.2.13 - "Maximale Nutzung 2 WE pro Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus)" - wegen der Größe der Gebäude, der Hanglage sowie der Siedlungsstruktur der Umgebungsbebauung, die es zu erhalten und weiterzuführen gilt, aufgenommen. Außerdem war es der Wille des Gemeinderates, daß ein familiengerechtes Wohnen "gewährleistet" ist.

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - ~~nicht~~ - im Außenbereich gem. § 35 BauGB. m ²⁾ der Ortsgr. von . Es erhält über die Probststraße und die Herdergasse ~~Str.~~ Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Probststraße ~~Str.~~ ~~Str.~~ erfolg Anschluß - innerhalb ~~- außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutz zonen greifen in das Planungsgebiet ein:
Keine

3. Der nächste zentrale Ort ist: der Ortsbereich Entfernung vom Planungsgebiet: 1,2

4. Entfernungen zu

a) Bahnhof <u> </u>	<u>2.200</u> m	f) Gemeindekanzlei <u> </u>	<u>1.300</u>
b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle <u> </u>	<u>1.100</u> m	g) <u>Kath.</u> - Kirche ³⁾	<u>1.400</u>
c) Volksschule <u> </u>	<u>1.600</u> m	h) Postamt <u> </u>	<u>1.100</u>
d) Kindergarten <u> </u>	<u>1.300</u> m	i) <u>Gymnasium</u>	<u>1.800</u>
e) Versorgungs-läden <u> </u>	<u>1.000 - 1.200</u> m	j) <u> </u>	<u> </u>

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: siehe Höhenfestsetzungen im Beb.Plan
2. Vorhandener Baumbestand: Ja, siehe Festsetzung 1.26 im Bebauungsplan
3. Bodenbeschaffenheit: lehmiger Kies
4. Max. Höhenunterschied: ca. 5,70 m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ca. 10 m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:
Keine Maßnahme erforderlich

D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
Entf.
2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
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)
W A Straßenfläche	0,50 0,10	Fl.Nr. 1451 und 1456

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	<u>0,60</u>	ha, = <u>100</u> v. H
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,10</u>	ha, = <u>16,7</u> v. H
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) _____	_____	ha, = _____ v. H
b) _____	_____	ha, = _____ v. H
c) _____	_____	ha, = _____ v. H
d) _____	_____	ha, = _____ v. H
Netto-Wohngebiet	<u>0,50</u>	ha, = <u>83,30</u> v. H

3. Es wurden 4 Parzellen mit 4 Wohngebäuden und etwa 8 Wohneinheiten, 4 Doppelgarage
8 PKW-Stellplätzen und ----- Kinderspielplätzen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 24 Einwohner mit 8 volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Probststr./Herdergasse

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 1000 m.

Die Herdergasse ist auf 6 - 7 m ausgebaut.
Straßenprofile und Konstruktion: _____

Kostenträger: 10 v. H. die Gemeinde

90 v. H. die beitragspfl. Anlieger

2. Wasser:

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

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - ~~geplante~~ - ~~in Bau befindliche~~ - zentrale - Wasserversorgungsanlage in
ca. 30 m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird - ~~nicht~~ - erforderlich durch _____

Kostenträger: Gemeinde Reichersbeuern

3. Abwasser:

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

- Einzelkläranlagen - Sammelkläranlage - abflußlose Grube - als Übergangslösung - (Bezeichnung)
Entf.

Nächste Anschlußmöglichkeit an den - ~~geplanten~~ - vorhandenen - Kanal in ca. 5 m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird - nicht - erforderlich durch _____

Kostenträger: _____

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der IAW

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

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in 10 m Entfernung.

Kostenträger: IAW/Anlieger

5. Gas: Entf.

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:

-/-

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

G. Herstellungskosten (Überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

- a) Fahrbahn 30 m á 1fd. 1.000,-- DM
- b) Wege _____ m á _____ DM
- c) Plätze _____ m á _____ DM
- d) Gehsteige _____ m á _____ DM
- e) Straßenleuchten _____ m á _____ DM
- f) Grunderwerb _____ m² á _____ DM
- g) _____ á _____ DM
- h) _____ á _____ DM
- i) _____ á _____ DM
- k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 10 v. H.¹⁾
 Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM 3.000,00

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

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. Wasserversorgung

- a) Hauptstrang 40 m á 600,00 DM
- b) Hausanschlüsse 4 m á 1.500,00 DM
- c) _____ á _____ DM
- d) _____ á _____ DM
- e) _____ á _____ DM
- f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch _____
- g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung pro Anschluß ca. 6500 DM ergibt bei 4 Anschlüssen
- h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich _____

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

Summe der Wasserversorgung:

3. Abwasserbeseitigung (Misch - Trenn - System)

- a) Hauptsammler (Schmutzw.) _____ m á -vorhanden- DM
- b) Hauptsammler (Regenw.) _____ m á _____ DM
- c) Drainage _____ m á _____ DM
- d) Hausanschlüsse _____ m á -Verrechnung DM
- e) _____ á direkt- DM
- f) _____ á _____ DM
- g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch _____
- h) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung pro Anschluß ca. 8000 DM ergibt bei 4 Anschlüssen
- i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich _____

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

Summe der Abwasserbeseitigung:

Kosten DM	Einnahmen DM
30.000,--	
	27.000,00
30.000,00	27.000,00
24.000,00	
6.000,00	
	26.000,00
30.000,00	26.000,00
	32.000,00
	32.000,00

Kava-Druck 610 900 (11/87)
 Kommunalverlag J. J. J. München GmbH
 - Nachdruck und Nachahmung verboten -

1) mindestens 10 v. H. diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar.

4. Stromversorgung (Verkabelung - Dachständer)

- a) Hauptleitung _____ m a _____ DM
- b) Anschlußleitungen _____ m a _____ DM
- c) Sonderkosten für _____
- d) Anschlußgebühr für _____ Anschlüsse a _____ DM

Summe der Stromversorgung:

5. Gasversorgung (Stadtgas - Erdgas - Ferngas - Fernheizung)

- a) Hauptleitung _____ m a _____ DM
- b) Anschlußleitungen _____ m a _____ DM
- c) Sonderkosten für _____
- d) Anschlußgebühr für _____ Anschlüsse a _____ DM

Summe der Gasversorgung:

6. Sonstige Kosten

- a) _____
- b) _____

Summe der sonstigen Kosten:

7. Nachfolgelasten

- a) Schulhaus - Neubau - Erweiterung z.Zt. nicht errechenbar
- b) Kindergarten - Neubau - Erweiterung errechenbar
- c) Friedhof - Neuanlage - Erweiterung
- d) Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen
- e) Zweifachturnhalle
- f) _____
- i) Nachfolgelastbeträge gem. Nachfolgelastenvertrag vom _____

Summe der Nachfolgelasten:

8. Gesamtkosten (Ziffern 1 mit 7)

60.000,00

85.000,00

9. Gemeindekosten

- a) Die der Gemeinde entstehenden Kosten - die zugunsten der Gemeinden anfallenden Überschüsse - aus den Anlagen gemäß Ziffern 1 - 7 betragen voraussichtlich
- b) Begründung bei Erzielung von Überschüssen:
Kanalanschlußleitung bereits vorhanden.
- c) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten gemäß Ziff. 11, 2i und 3k betragen voraussichtlich z. Zeit nicht errechenbar.

25.000,00

H. Weitere Erläuterungen

Reichersbeuern, 08.09.1995
Ort, Datum

[Handwritten Signature]
Der Entwurfsverfasser

Reichersbeuern, 08.09.1995
Ort, Datum

[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § 2 BauGB vom 04.08.1995 mit 21.08.1995 in der Gemeinde Reichersbeuern öffentlich ausgelegt.

§ 3 Abs. 2 u. 3 § 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. BauGB-MaßnahmeG

Reichersbeuern, 15.11.1995
Ort, Datum

[Handwritten Signature]
1. Bürgermeister



Kova-Druck 610 900 (1187)
Kommunikations-Verlag J. Jehle München GmbH
- Nachdruck und Nachahmung verboten -