

## **Begründung zur Änderung der Innenbereichssatzung**

### 1. Planungsvoraussetzungen

Auf der Flurnummer 277/5 der Gemarkung Reichersbeuern soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Nebengebäude und Garagen errichtet werden.

### 2. Ziele und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei ihren Beratungen und Beschlüssen zur Änderung der Innenbereichssatzung hat die Gemeinde folgendes berücksichtigt:

Die Gemeinde Reichersbeuern hat sich dazu entschlossen eine Einzelhausbebauung zuzulassen. Dadurch, dass nur 1 Gebäude errichtet wird, kann es sich besser in die Hanglage einfügen und rundet die Ortschaft somit besser zur freien Landschaft hin ab.

Folgende zusätzliche Planungskriterien wurden entwickelt:

- Die Bebauung soll nach Südosten hin den Ortsrand bilden.
- Das Baugrundstück soll sich durch entsprechende Begrünung in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen fügen.
- Es wird ein möglichst sparsamer Flächenverbrauch für Erschließung, ein geringer Grad der Versiegelung, sowie ein Zusammenhang der Grünflächen angestrebt.

Als Auswirkung der Planung ist zu erwarten, dass möglicherweise weitere Anfragen von Eigentümern ähnlich situierter Grundstücke auf die Gemeinde zukommen könnten. Allerdings war im vorliegenden Fall zu früherem Zeitpunkt ein genehmigter Vorbescheid vorhanden, was Bezugfälle im Wesentlichen ausschließt.

### 3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan auf, in welchem die Fläche nach derzeitigem Stand integriert und für Wohnbebauung (W) vorgesehen ist.

### 4. Beschaffenheit

Das Grundstück Fl. Nr. 277/5 liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Reichersbeuern. Die im Planungsgebiet enthaltene und für die Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche ist nach Osten hin ansteigend.

### 5. Bauliche Nutzung

Es ist eine offene Bauweise im Plangebiet mit einer Einzelhaus-Wohnbebauung vorgesehen. Eine gewerbliche Nutzung ist nur im Umfang der in Wohngebieten zulässigen Betriebe erlaubt. Die vorhandenen Strukturen wie längliche Baukörper, zweigeschossige Bauweise, sowie die Gestaltungsmerkmale des ländlichen Bauwesens im südlichen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen werden beibehalten.

## 6. Grünordnung

Die Gemeinde hat auf einen gesonderten Grünordnungsplan für die Umfassung dieses Plans verzichtet.

Der vorhandene durchgrünte, ländliche Charakter des Gebietes ist zu erhalten. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Der Satzungsbereich grenzt an eine bestehende Bebauung an. Es werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische, bzw. landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Die Verwendung heimischer Gehölze dient der landschaftstypischen Einbindung. Nachdem alle Punkte der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ des Bayer. Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 7. Flächennutzung

Die Höhe des Hauptgebäudes ist ausgehend von der Oberkante fertiger Fußboden zu bemessen. Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss ist mit 720,50m ü. NN einzumessen.

Das Gebäude hat die Maße 17,00 x 10,00 m und soll eine Firsthöhe von 6,80m nicht überschreiten. Die Wandhöhe der Nebengebäude/Garage soll 3m nicht überschreiten

## 8. Erschließung

Das Baugebiet ist über eine Gemeindestraße (Probststraße) erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine kleine Ecke der Fl. Nr. 261 (Eigentümer Bundesrepublik Deutschland). Dies stellt kein Problem dar, da das gesamte Flurstück 261, laut Aussage von Herrn Ferchl (Straßenbauamt Weilheim), als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist (siehe auch Schreiben des Straßenbauamtes vom 10.09.2010).

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Wassernetz sicherzustellen. Dieser hat bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben zu erfolgen. Das Abwasser ist über die gemeindliche Kanalisation zu entsorgen.

Die Stromversorgung ist ebenfalls durch den Anschluss an das Netz der EON AG sicherzustellen.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen erfolgen.

## 9. Folgekosten

Als Auswirkung der Planung sind keine Folgekosten für zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen zu erwarten.

## 10. Kosten für die Änderung der Innenbereichssatzung

Sämtliche anfallende Kosten für die Änderung der Innenbereichssatzung sind von den Eigentümern zu übernehmen. Dies ist in einer Kostenübernahmeerklärung festzulegen.

## 11. Einheimischenmodell

Die Eigentümer sind verpflichtet gegenüber der Gemeinde Reichersbeuern ein notariell beurkundetes Kaufangebot nach dem gültigen Einheimischenmodell der Gemeinde abzugeben.

## 12. Öffentliche Auslegung

Diese Ergänzungssatzung wurde vom 27.04.2012 bis 28.05.2012 öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, den 19.07.2012

  
.....  


Maria Fährmann  
Erste Bürgermeisterin