

B E G R Ü N D U N G

1. Planrechtliche Voraussetzung

1. 1. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (genehmigt von der Regierung von Obberbayern mit Bescheid vom 10.07.85 Nr. 422-4621.1-TÖLZ 17 - 2) ist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Bebauungsplangebiet ist nicht vollständig vom Flächennutzungsplan als Wohngebiet abgedeckt, sondern überschneidet mit einem Teil die Fläche für die Landwirtschaft.
1. 2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Darstellung im Flächennutzungsplan begrenzt.
Im Norden
durch Fläche für die Landwirtschaft
Im Osten
durch Fläche für die Landwirtschaft
Im Süden
durch Fläche für die Landwirtschaft
Im Westen
durch Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet).
1. 3. Die Gemeinde Reichersbeuern hat im Jahre 1993 entsprechend den planungsrechtlichen Grundaussagen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Reichersbeuern den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Probststraße" aufgestellt.

Die Überlegungen der Gemeinde, die zur jetzigen Fertigung des Bebauungsplanes führten, beruhen auf folgenden Gedanken:

Es sollte ein familiengerechter Wohnungsbau entstehen, der aber eine gewisse Großzügigkeit an Grundstücksfläche aufweist, bzw. Grünfläche offen läßt; so entstanden 2 Entwürfe, die bei einer Ortsbegehung mit dem Herrn Kreisbaumeister Kraus in Augenschein genommen wurden. Der 1. Entwurf, bei dem alle Gebäude in Ost-West-Richtung standen, zeigte sich bei der Begehung als nicht ideal, weil er von der bereits vorhandenen bzw. fortlaufend gewachsenen Bebauung im Westen zu stark abweicht. Auch die Eingrabungen, notwendig durch die Hangbebauung, wären zu gleichmäßig und rythmisch gewesen.

Der jetzige und 2. Entwurf entspricht auch nach Aussage des Kreisbaumeisters weitgehend den Vorgaben einer planerischen, positiven Beurteilung. Er schließt sich reibungslos und städtebaulich vertretbar der bestehenden westlichen Bebauung an und begrenzt ihn harmonisch zum bestehenden Grünland nach Norden, Osten und Süden. Die geringe Bebauung, die der "Bodenschutzklausel" entgegensteht, wurde gewählt, um die Harmonie zur bestehenden Wohnbebauung nicht zu stören, bzw. es wurde darauf geachtet, daß bei der komplizierten Hanglage das Stellplatzproblem planerisch und praktisch sinnvoll zu lösen ist, so wie es dem jetzigen Plan entspricht.

Da durch die Parzellennummer 13 eine teilweise Straßenbebauung entstanden wäre, (die nach Süden keinen richtigen Abschluß hatte, da die begrenzende Straße weiter südlich liegt), und bei der Gemeinde ein Antrag des Eigentümers der Flurnummer 268 vorlag, das Grundstück bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wegen Wohnbedarfs der Kinder aufzunehmen, entschloß sich die Gemeinde im Vorgriff für diese Änderung im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Planung, abweichend vom Flächennutzungsplan, eine Teilfläche aus der Flurnummer 268 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Maßnahme stellt jetzt zur bestehenden Straße einen sinnvollen Abschluß dar.

Es war geplant, die Grundstücke 10 - 12 mittig zu teilen, um kleinere Grundstücke entsprechend der oberen Bebauung zu erreichen. Die Grundstücke wären einmal nördlich und südlich erschlossen worden.

Nach längeren Diskussionen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern einigte man sich auf große Grundstücke mit einer nördlichen Erschließung.

Begründung: Die Grundstücksbesitzer wollten familien-gerechte Wohnungen von mindestens 130 qm Wohnfläche schaffen und zwar im EG u. 1.OG mit Einbindung des Dachgeschoßes, um den zukünftigen Wohnbedarf der Kinder teilweise decken zu können und um damit das Leben einer Großfamilie zu ermöglichen.

Da bei der Gemeinde bei großen Grundstücken immer die Befürchtung einer Appartementbebauung besteht, wurde für den gesamten Bebauungsplan die Wohnungszahlen begrenzt festgelegt.

2. Ziele des Bebauungsplanes

2. 1. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Um möglichen Grundstückspekulationen vorzubeugen, soll dies durch die Bestellung durch Kaufangeboten nach dem sogenannten "Weilheimer Modell" sichergestellt werden.

Der Gemeinde liegen derzeit 25 Bewerbungen einheimischer Bewerber vor.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstückes

3. 1. Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 800 m südöstlich des Ortskerns der Gemeinde Reichersbeuern und hat eine Größe von 1,495 ha. Der Straßenanteil, bzw. die öffentliche Verkehrsfläche beträgt 0,14 ha.
3. 2. Die Entfernungen vom Baugebiet zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Erreichung des täglichen Bedarfs betragen im Einzelnen:
Schule 1300 m
Kirche 1200 m
Bahnhof 2000 m
Kindergarten 1100 m
Lebensmittelgeschäfte 1000 m
Gymnasium 2100 m

Die Erschließung erfolgt über die Probststraße. Diese ist in ihrem Bestand auf 6 - 7 m Breite ausgebaut.

3. 3. Das Gelände im Bebauungsplangebiet fällt auf der Flur-Nr. 265 um ca. 7 m von Nord nach Südost ab.
3. 4. Das Bebauungsplangebiet weist keinen Baumbestand auf.
3. 5. Der Boden besteht aus lehmigen Kies. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 8 m unter dem Gelände.

4. Geplante bauliche Nutzung

4. 1. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet für alle im Geltungsbereich liegende Grundstücke festgesetzt.
4. 2. Es werden insgesamt 13 Parzellen erschlossen.
Auf diesen sind:
5 Einzelhäuser
8 Einzel- oder Doppelhäuser
vorgesehen.
Maximal können 29 Wohnungen entstehen.
4. 3. Die Festsetzung über die bauliche Gestaltung entspricht der ortsüblichen Bauweise im Gemeindebereich.
4. 4. Bei der Gemeinde Reichersbeuern handelt es sich um eine ländlich strukturierte Gemeinde, in welcher bestimmte Gebäudegrößen nicht überschritten werden sollen. Um ein möglichst homogenes, gestalterisch ausgeglichenes Ortsbild zu erhalten wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Parzelle auf 2 - 3 festgesetzt. Dies entspricht auch der Konzeption des angrenzenden Wohngebietes.

5. Erschließung

5. 1. Das Baugebiet ist über die bereits bestehende Probststraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.
5. 2. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern.
5. 3. Sämtliche Bauvorhaben müssen an die vorhandene gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.
5. 4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke gesichert.
5. 5. Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis.
5. 6. Die Herstellungskosten für die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Bepflanzung) wird über einen Erschließungsvertrag auf die einzelnen Parzellen umgelegt. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Sparten sind Angelegenheit der Grundstückseigentümer.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß Paragraph 3, Abs. 2, BauGB vom _____ bis zum _____ im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, 08.08.95
aufgestellt am 01.12.93
geändert am 02.06.95
geändert am 29.09.95
geändert am 09.02.96



Planfertiger

1. Bürgermeister

**Bebauungsplan "Probststraße" der Gemeinde Reichersbeuern
(Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan)**

Grundstücksflächen

Grundfläche und GRZ nach BauNVO Paragr. 19, Abs. 2 = GRZ

Parzelle Nr.	Grundstück Fläche (ca. qm)		GR (qm)	Bemerkung	GRZ
1	1094 qm		150 qm		0,14
2	820 qm		126 qm		0,15
3	891 qm		128 qm		0,143
4	890 qm		115 qm		0,129
5	990 qm		150 qm		0,151
6	891 qm		140 qm		0,157
7	782 qm		115 qm		0,147
8	735 qm		115 qm		0,156
9	990 qm		150 qm		0,151
10	1400 qm		190 qm		0,135
11	1400 qm		190 qm		0,135
12	1320 qm		180 qm		0,136
13	480 qm		82 qm		0,17

Gesamt	12683 qm		1831 qm		0,144
---------------	-----------------	--	----------------	--	--------------

Reichersbeuern, 08.08.95
 aufgestellt am 01.12.93
 geändert am 02.06.95
 geändert am 29.09.95
 geändert am 09.02.96



Planfertiger
 Planungsbüro
 Reinhard Klein
 Alpenblickweg 17
 83677 Reichersbeuern

1. Bürgermeister