

# Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11

"Probststrasse"

## Begründung

Bairawies, 15.09.2017  
geändert: 17.11.2017

Entwurf und Planung:  
Planungsbüro Robert Beham BIAV  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies  
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642  
E-Mail: [office@planungsbuero-beham.de](mailto:office@planungsbuero-beham.de)  
Internet: [www.planungsbuero-beham.de](http://www.planungsbuero-beham.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild .....	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	3
1.2.4	Altlasten .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern FNP).....	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz .....	3
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
3.1	Siedlungsentwicklung .....	3
3.1.1	Erschließung .....	3
3.1.2	Infrastruktur .....	3
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	3
3.2	Landschaftsplanung .....	3
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>4</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2	Planstraßen .....	4
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>4</b>
6.1	Schmutzwasser .....	4
6.2	Oberflächenentwässerung .....	4
6.3	Brandschutz .....	4
6.4	Abfallbeseitigung .....	4
6.5	Versorgungsanlagen .....	4
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	4
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	<b>5</b>
9.1	Flächen .....	5
9.2	Kosten .....	5
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>5</b>
<b>11.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>

## **1 Allgemeines**

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

### **1.1 Anlass der Planung**

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Bedingt durch die Hochspannungsleitung war der Änderungsbereich wegen einzuhaltender Schutzabstände in seiner Nutzung bisher benachteiligt. Die Hochspannungsleitung ist zwischenzeitlich abgebaut. Durch die Planung soll eine Angleichung herbeigeführt werden.

### **1.2 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,10 ha. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 265/1 der Gemarkung Reichersbeuern.

#### **1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

#### **1.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt bzw. charakterisiert durch eine Siedlungsstruktur bestehend aus Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in zweigeschossiger Bauweise.

#### **1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

#### **1.2.4 Altlasten**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

## **2 Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

#### **2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

#### **2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern**

Der rechtswirksame FNP weist im Geltungsbereich eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung aus.

### **2.2 Naturschutz**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

### **2.3 Wasserschutz**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

## **3 Ziele dieses Bebauungsplanes**

### **3.1 Siedlungsentwicklung**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

#### **3.1.1 Erschließung**

Die bestehende Erschließungsstruktur bleibt unverändert.

#### **3.1.2 Infrastruktur**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

#### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt bzw. charakterisiert durch eine Siedlungsstruktur bestehend aus Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in eineinhalb - bis zweigeschossiger Bauweise. Die Planung sieht den Bau von zweigeschossigen Einzelhäusern vor.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Baugrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Planung.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender, tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 4 - 0,24 = Wert ohne Berücksichtigung von Vorbauten und Terrassenflächen  
(0,53)  
Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

## 5. Erschließung

### 5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

### 5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch die vorhandene Gemeindestraßen. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

### 6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten privaten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen.

### 6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

### 6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

### 6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung kann durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG  
Wasserversorgung: Gemeinde Reichersbeuern  
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

### 6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz:

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.  
Keine Änderung zur Ursprungsplanung (Stand 3. Änderung).

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

## 8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7)

## 9. Flächen- und Kostenbilanz

### 9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.046,50 m <sup>2</sup>
Nettobauland	887,50 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	0,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	0,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	159,00 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen

## 10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

## 11. Grundlagen

Entfällt

## 12. Verfahren

### 12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 durchgeführt.

### 12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2017 wurde in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 15.09.2017  
Geändert am: 17.11.2017

Reichersbeuern, den 23.11.2017

Entwurf und Planung:



.....  
PB Robert Beham BIAV  
Architekten und Ingenieure

Gemeinde Reichersbeuern



.....  
Ernst Dieckmann  
1. Bürgermeister