

B E G R Ü N D U N G

zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, Schmidbergweg, der
Gemeinde Reichersbeuern,

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 241, 565, 248, 248/1, und 1281/1
der Gemarkung Reichersbeuern

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5
83623 Bairawies

A. Ziele und Zwecke der Planung, Erforderlichkeit

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächen-
nutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern vom 10.07.1985
entwickelt.

Die Ausweisung von Baugrund trägt mit zur Deckung des
dringenden Wohnungsbedarfes der einheimischen Bevölkerung bei
und ist im Rahmen einer organischen Entwicklung des Ortes
Reichersbeuern möglich.

Ohne die weitere Ausweisung von Bauland kann der örtliche
Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden, da aufgrund der Gemeinde-
struktur die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB
nur beschränkt möglich ist.

Damit besteht in der Gemeinde ebenfalls die allgemein bekannte
Wohnraumsituation (WoBau ErlG).

2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Es soll eine geordnete, der Landschaft und Umgebung angepaßte
Bebauung, einschließlich deren Erschließung erreicht werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 600 m östlich des Ortskerns von
Reichersbeuern.
Es hat eine Größe von ca. 1,00 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrich-
tungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes
liegen, beträgt:

Omnibushaltestelle	500 m	Kindergarten	700 m
Kirche	700 m	Versorgungsläden	500 m
Grund- und Teihaupt- schule 1	700 m		

3. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.
Es sind vermutlich keine Maßnahmen zur Herstellung eines
tragfähigen Baugrundes nötig. Das Grundstück weist ein starkes
Gefälle in Nord-Südrichtung auf.
Im nördlichen Geltungsbereich ist Baumbestand vorhanden.
Aufgrund der Bauausweisung ist es jedoch unumgänglich
ca. 10 Stck Bäume zu fällen.
Es sind Ersatzpflanzungen am Ortsrand vorgeschrieben.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr.
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.600 m ²	565, 241 und 248

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

1 eineinhalbgeschoßiges und 9 zweigeschoßige Wohngebäude mit max. 20 Wohnungen, 10 Doppelgaragen und 20 PKW-Stellplätzen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 60 bis 80 Einwohner in dem Gebiet wohnen. Die Zahl der grundschulpflichtigen Kinder ist derzeit nicht abschätzbar.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält Anschluß an die Kreisstr. TÖL 12 (Tegernseer Str.) und die Gemeindestr. (Schmidbergweg) mittels öffentlicher Verkehrsflächen (im Nordteil Eigentümerweg).
2. Die öffentlichen Straßen werden neu angelegt. Der Schmidbergweg und die Tegernseer Str. sind als Bestand vorhanden.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluß ist sofort möglich.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentral vom Landkreis vorgenommene Müllbeseitigung.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen:

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 - 9 BauGB)

1. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte Nutzung entspricht folgenden tatsächlichen Verhältniszahlen gemäß BauNVO, § 19 :

Parzelle 1 + 10	- GRZ = 0,16	(0,29)
Parzelle 2 - 6 + 8	- GRZ = 0,17	(0,30)
Parzelle 7	- GRZ = 0,18	(0,32)
Parzelle 9	- GRZ = 0,19	(0,34)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs.4 Satz 1, BauNVO erzielt wird.

Es handelt sich hier um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen > 50 % beträgt.

2. Die Festlegung der Dachneigung an Wohngebäuden entspricht dem Mittel der in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhandenen Bebauung.
3. Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus wurde mit max. 2 Stck. festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden daß größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.
Desweiteren soll keine Wohnstruktur entstehen die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungsnutzung nach sich zieht.
4. Die ausgewiesene private Grünfläche dient zur Sicherstellung der städtebaulich notwendigen Ortsrandeingrünung und als Straßenbegleitgrün und kann als bedeutsame Grün- und Freifläche bezeichnet werden.
5. Aus topographischen Gründen wurde bei der Parzelle 10 die Wandhöhe auf 4,50 m beschränkt. Das Objekt liegt auf einem Geländehochpunkt in der westlichen Ortsrandlage und würde bei zwei Vollgeschoßen sehr dominant wirken und sich nicht in die Umgebung einfügen.

H. Immissions- und Umweltschutz

1. Wegen der Nähe der B 472 und der TÖL 12 wird darauf hingewiesen, daß es zu Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen kann. Im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 gefordert und die Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer an die Ost-, West- und Nordseiten festgesetzt.

2. Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen.

3. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Niederschlagwassers erreicht werden. Da gegenwärtig die Nutzung für WC's und Waschmaschinen noch umstritten ist, darf dieses Wasser nur als Gartenwasser verwendet werden. Die Installation hat so zu erfolgen daß Verwechslungen von Brauch- und Trinkwasser auszuschließen sind. Das Überwasser der Zisternen ist bei ausreichend aufnahmefähigem Untergrund zu versickern. Die Versickerung an Ort und Stelle soll auch dann erfolgen wenn keine Wasserzisterne errichtet wird. Auch diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung wie in Ziff. 2 erläutert, zu verstehen.

J. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 05.06.96 bis 05.07.96 öffentlich ausgelegen.

Bairawies, den 20.02.96

Geändert am: 02.05.1996

Der Entwurfsverfasser

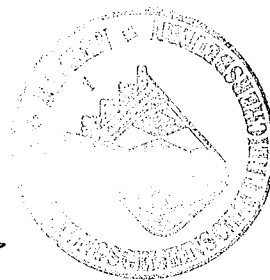
**PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA**

Auf der Tränke 5
83623 BAIRAWIES
☎ 0 80 27 1413 oder 298

.....
Stempel, Unterschrift

Reichersbeuern, den 10.12.96

Dienststelle



.....
1. Bürgermeister