

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Schmidbergweg“ der Gemeinde Reichersbeuern,
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Verfasser: Dipl.-Ing. Architekt Michael Mair, Unterfeldweg 6a, 83661 Lenggries

1. Geltungsbereich

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst das 890 qm große Flurstück Nr. 565 der Gemarkung Reichersbeuern, im Bebauungsplan mit Parzelle Nr. 10 bezeichnet.

2. Ziele

Mit vorliegender Änderung soll die seit der Urfassung von 1997 unveränderte Planung den Entwicklungen im Gemeindegebiet hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Gebäudegestaltung angepasst werden.

Mit der Erhöhung des zulässigen Wertes für die Wandhöhe und der Zulassung eines Quergiebels soll zudem den allgemein geänderten Bedürfnissen hinsichtlich Belichtung der Räume und passiver Nutzung der Sonnenenergie Rechnung getragen werden.

3. Planung, Festsetzungen

a) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die von 140 qm auf 165 qm erhöhte Grundfläche für das Hauptgebäude liegt unter der des bestehenden Wohngebäudes (Gr = 180 qm) und liegt – wie auch die mit 0,37 festgesetzte Geschossflächenzahl - im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die von Baugrenzen umschlossene bebaubare Fläche liegt etwa im Bereich des bisherigen Baufensters; die Firstausrichtung bleibt unverändert.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die erdgeschossige Anordnung einer Garage nicht realisierbar. Deshalb ist eine Unterflurgarage vorgesehen, die 5 m über die Südfassade des Hauptgebäudes vortritt. Damit wird eine Zufahrt mit einem geringeren Eingriff in das Gelände ermöglicht und ein dreigeschossiges Erscheinungsbild des Gebäudes vermieden.

Die zulässige Grundfläche von 80 qm entspricht der bisher zeichnerisch festgesetzten Fläche für Garagengebäude.

Aus der Summe aller Grundflächen ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,34.

b) Gebäudehöhe, Höhenlage

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergäbe sich eine Höhenlage des Dachfirstes von 737,04 m ü.NN (bei einer maßgebenden Geländehöhe von 730,10 m ü.NN, einer Wandhöhe von 4,50 m, einer Gebäudebreite von 10 m und einer Dachneigung von 26°). Wegen der sensiblen Ortsrandlage und der exponierten Höhenlage soll diese Höhe nicht überschritten werden. Sie liegt um 0,5 m unter der Firsthöhe des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 567/1.

Aus dieser Firsthöhe, der auf 21° reduzierten Dachneigung und einer unkritischen Geländeabsenkung um 25 cm im Hausumgriff resultiert eine maximal mögliche Wandhöhe von 5,25 m. Damit ist eine ausreichende traufseitige Belichtung der Schlaf- und Kinderzimmer im Obergeschoss mit stehenden Fenstern gewährleistet.

c) Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachneigung wird von 26° auf 21° reduziert und entspricht damit der Dachneigung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 567/1. Der Unterschied zu den auf den südlich angrenzenden Grundstücken möglichen Gebäuden tritt wegen der um 90° gedrehten Gebäudeausrichtung nicht in Erscheinung.

Die übrigen Änderungen der Festsetzungen zur Gebäudegestaltung sollen die Verwendung zeitgemäßer und im Gemeindegebiet von Reichersbeuern realisierter Gestaltungsformen und Materialien ermöglichen. Insbesondere soll auf der Gebäudesüdseite zur besseren Nutzung der Sonneneinstrahlung ein Quergiebel errichtet werden dürfen. Dessen Dach ist wegen der Ortsrandlage und Topographie traufbündig an das Hauptdach anzubinden. Für Fenster und Türen sowie die Tragkonstruktion der Balkone sollen neben Holz auch andere Baustoffe verwendet werden dürfen.

Die Errichtung eines Gebäudes in ortstypischem Erscheinungsbild ist gewährleistet.

d) Grünordnung

Mit der neuen Festsetzung 2.6.1 soll sichergestellt werden, dass die insbesondere zur Anbindung der Garage an die Grundstückszufahrt erforderlichen Eingriffe in das vorhandene Gelände im verträglichen Rahmen bleiben und das natürliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Hierzu fehlten in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans entsprechende Festlegungen.


4. Verfahren

Die Voraussetzungen, nach denen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sind nicht erfüllt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird dabei von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Lenggries, den 21.2.2013


.....
(Arch. Michael Maier)



Reichersbeuern, den 26.02.2013


.....
(T. Bgm. Frau Maria Fährmann)

