

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 1

**"Warngauer Weg, Enzianweg u. Bahnhofstrasse"
Neuaufstellung**

Begründung

Bairawies, 20.04.2018
geändert: 03.08.2018

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Beham BIAV
Architekten und Ingenieure
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
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
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
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.....	4
2.3	Wasserschutz	4
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung	4
4.3.1	Dächer	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Brandschutz	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
6.5	Versorgungsanlagen	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
8.	Umweltbericht	5
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
9.1	Flächen	6
9.2	Kosten	6
10.	Anlagen / Sonstiges	6
11.	Grundlagen	6
12.	Verfahren	6

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01

„Warngauer Weg, Enzianweg und Bahnhofstraße“ das Ziel, den Charakter des Wohngebietes zu sichern und zu stärken. Das städtebauliche Konzept greift den vorhandenen Gebäudebestand auf und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. In Teilbereichen ist eine städtebauliche Erweiterung vorgesehen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am Nordöstlichen Ortsrand von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 8,18 ha.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der Bereich ist charakterisiert durch eine bestehende Wohnbebauung.

Im Norden befindet sich die Bahnlinie. Diese bildet zugleich den Bebauungsabschluß.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Wohnbebauung.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher, hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, sind diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung einer bestehenden Struktur.
- b) Das Baugebiet wird erschlossen durch bestehende Erschließungsstraßen. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt an einer faktischen Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Miesbach -Bad Tölz - Schongau). Sie liegt im Alpengebiet und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

Der rechtswirksame FNP weist im Geltungsbereich eine der Gebietsausweisung entsprechende Nutzung auf.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Bericht (Vorprüfung), gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden.

3.1.1 Erschließung

Entfällt. Im wesentlichen im Bestand vorhanden.

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung. Durch die Planung wird der Charakter nicht verändert.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Relevanz.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Gebiet wird als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächenzahl festgelegt.
Die festgelegte GRZ gemäß § 19 BauNVO beträgt:

0,40

- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe entspricht der im Umfeld bzw. im Bestand vorhandenen Höhen.

4.2 Bauweise

Entsprechend dem Charakter der Bestandsbebauung wie auch der nähren Umgebung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige und zum Erhalt des Ortsbildes notwendige, Festsetzungen getroffen. Der Gestaltung des Ortsbildes ist weitgehend in der (neugefassten) Ortsgestaltungssatzung geregelt. Aufgrund Art. 8 BayBO im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB werden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

4.3.1 Dächer

Für alle Dachflächen ist nur das Satteldach zulässig.
Dies entspricht der im Bestand vorherrschenden Dachform.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße (Bahnhofstrasse u. Warngauer Weg). Die Erweiterung der Edelweißstrasse ist erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung nicht geeignet. Das Regenwasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Anschluss ist sofort möglich.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet in der Nähe der Bahnlinie Bad Tölz - Holzkirchen befindet. Diesbezüglich kann eine Belastung insbesondere zukünftiger Wohnbauvorhaben durch Schienenverkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren seitens des zuständigen Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen Nebenbestimmungen zum Lärmschutz verfügt werden. So weit die Umsetzung von Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren erfolgt, ist der jeweilige Bauherr selbst für die erforderlichen Maßnahmen des Schallschutzes im Hinblick auf den besagten Schienenverkehrslärm verantwortlich.

Die möglichen Auswirkungen des Schienenverkehrslärms auf die Realisierung künftiger Bauvorhaben wurde mit dem Landratsamt abgestimmt. Das zuständige Landratsamt geht davon aus, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes für eine künftige Bebauung des Plangebiets erforderlich sind. Derartige Maßnahmen erfolgen analog bereits in vergleichbarer Entfernung von der vorhandenen Schienenanlage genehmigter und realisierter Wohnbauvorhaben. Die konkreten schalltechnischen Anforderungen bleiben dem Bauvollzug, insbesondere dem gegebenenfalls erforderlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Vorprüfung vom Büro U-Plan durchgeführt. Dieser Vorprüfung des Einzelfalls zufolge führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

8. Umweltbericht

Entfällt, siehe Ziffer 7.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	81.847,00 m ²
Nettobauland WA	67.048,00 m ²
Private Grünflächen	4.328,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	10.471,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

10.2 Vorrassichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.

11. Grundlagen

Keine

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2018 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 03.05.2018 bis 05.06.2018 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 20.04.2018 wurde in der Zeit vom 03.05.2018 bis 05.06.2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 20.04.2018
Geändert am: 03.08.2018

Reichersbeuern, den ..08.08.2016

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern



Robert Beham
PB Beham BIAV
Architekten und Ingenieure



Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister