

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21
„Margeritenweg“ der Gemeinde Reichersbeuern**

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

für das Flurstück Nr. 466

der Gemarkung Reichersbeuern

Gemarkung: Reichersbeuern
Gemeinde: Reichersbeuern
Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen

Maßstab: M 1: 500

Entwurfssfassung: 25.09.2015

Satzungssfassung:

**Planung: Peter Palutek, Architekt Dipl.-Ing.
in Bürogemeinschaft mit
Florian Hintermaier, Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Fischergasse 17, 83646 Bad Tölz**

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Margeritenweg“ der Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, für das Flurstück 466 der Gemarkung Reichersbeuern

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauung wird aus dem Flächennutzungsplan, Fassung 21. November 2013, entwickelt. Dieser rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für das Flurstück Nr. 466 im Norden eine Wohnbaufläche vor. Der südliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, wobei für den östlichen Bereich am Warngauer Weg der Hinweis „grundwassersensibler Bereich“ eingetragen ist. Entlang des Warngauer Weges wird auf der Flurnummer 466 eine Baumbepflanzung vorgeschlagen. Auf der nördlichen Teilfläche der Flurnummer 466 können der Anlass und die Ziele des Bebauungsplanes unmittelbar erreicht werden, da die Fläche der Gemeinde zur Verfügung steht. Bei den anderen unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges ist dies, entsprechend angehängter Aufstellung mit Lageplan, nicht gegeben.

2.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

- 2.1 In der Gemeinde Reichersbeuern ist Bedarf an Baugrundstücken. Mit den ausgewiesenen Flächen soll einheimischen Bürgern mit einem einheimischen Auswahlverfahren der Erwerb von Wohneigentum ermöglicht werden.
- 2.2 Ausweisung als allgemeines Wohngebiet
Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 Bau NVO ausgewiesen.

3.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt westlich der Gemeindefeldstraße Warngauer Weg, wird im Norden mit dem Margeritenweg und im Westen mit einem Feldweg als Verbindung von Warngauer Weg und Margeritenweg begrenzt.
- 3.2 Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha
- 3.3 Die Entfernungen zu folgenden Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Bebauungsplanes betragen:
- | | |
|--------------------|------------|
| Ortsmitte - Kirche | ca. 1,6 km |
| Bahnhof | ca. 400 m |
| Kindergarten | ca. 1,6 km |
| Grundschule | ca. 1,8 km |
| Versorgungsläden | ca. 1,2 km |
- 3.4 Ein Bodengutachten mit grundsätzlichen Aussagen für das Baugebiet zur Tragfähigkeit des Baugrundes, zu Grundwasserstand und Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Auftrag der Gemeinde erstellt und ist Teil des Bebauungsplanes.

- 3.5 Das Gelände weist bis auf den Nord-Ostbereich nur eine unbedeutende Neigung auf. Ein Geländeaufmaß wird durch ein Vermessungsbüro erstellt.

4.0 Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Die Art der Nutzung im Grundstücksbereich wird wie folgt festgelegt.
- 4.2 Wohnbaufläche im Norden (WA) mit Erschließungsstraße ca. 6 700 m²
- 4.3 Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden ca. 9 600 m²
- 4.4 Entlang des Warngauer Weges wird eine Fläche für einen Fußweg mit 1,5 m Breite, und ein 5 m breiter Streifen als Fläche zur Ortsrandbegrünung mit Baumbepflanzung, entsprechend dem Vorschlag im Flächennutzungsplan, festgeschrieben.
- 4.5 Im Baugebiet sind vorgesehen:
WA – 10 Einzel- und 3 Doppelhäuser mit max. 32 Wohnungen,
PKW-Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

5.0 Erschließung

- 5.1 Das Baugebiet liegt südlich der ausgebauten Straße Margeritenweg und wird über diese erschlossen. Die südlich der unmittelbar am Margeritenweg gelegenen Häuser werden mit drei an den Margeritenweg anschließenden öffentlichen Straßen angebunden. Ein Grundstück wird direkt vom Warngauer Weg erschlossen.
- 5.2 Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reichersbeuern sichergestellt. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 5.3 Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die bestehende zentrale Kanalisation der Gemeinde Reichersbeuern entsorgt. Der Anschluss ist sofort möglich. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.
- 5.4 Beim Ausbau der neuen Erschließungsstraßen erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers der Straßen über den anstehenden, versickerungsfähigen Boden.
- 5.5 Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Energieversorgungs-Unternehmens (EVU) gesichert.
- 5.6 Die Abfallentsorgung ist durch ein zentral vom Landkreis betriebenes Entsorgungsunternehmen gegeben.
- 5.7 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Reichersbeuern oder einen Erschließungsträger.

6.0 Voraussichtliche Auswirkung und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilig verändern wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

7.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 7.1 Für den Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) ist, entsprechend gutachterlicher Stellungnahme des Büros U-Plan, Königsdorf, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG erforderlich. Der erforderliche Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Reichersbeuern jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Ausgleichsplan, gefertigt vom Büro U-Plan, Königsdorf, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.2 Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

8.0 Weitere Erläuterungen

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Bau NVO zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen. Für die in diesem Absatz angegebenen Nutzungen besteht im Gebiet kein Bedarf bzw. sind diese in der näheren Umgebung vorhanden. Der Ausschluss führt zu einer Steigerung der Wohnqualität im Planungsgebiet.
- 8.2. Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass größere, familiengerechte Wohnungen errichtet werden, aber dennoch die Möglichkeit gegeben ist, eine gemischte Wohnstruktur mit Einbeziehung von Kleinfamilien und Einzelpersonen, z. B. Eltern oder Großeltern, entstehen zu lassen.
- 8.3 Baudichte und Bodenschutz
Die Baudichte wurde unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der städtebaulichen Einfügung in die Umgebung festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,27 und der Wandhöhe von 6,50 m soll den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz und eine gute Nutzung der Grundstücksflächen gegeben werden.
- 8.4 Mit der festgelegten Grundflächenzahl 0,6 für die Nutzung der Grundstücke, einschließlich aller Nebengebäude und versiegelter Flächen, ist eine individuelle Nutzung der Grundstücke mit einer Begrenzung gegeben. Trotzdem ist durch den entstehenden Freiflächenanteil eine gute Wohnqualität zu erwarten.
- 8.5 Mit der Festsetzung der Hausbreiten und dem Mindestverhältnis von Hausbreite zu Hauslänge sollen ausgewogen proportionierte Baukörper entstehen. Die zu erwartenden längsrechteckigen Gebäude entsprechen einem ländlich geprägten Ortsbild.
- 8.6. Die Festlegung der Dachneigung entspricht der Umgebung. Die Möglichkeit, an Einzelgebäude begrenzte Quergiebel zu errichten, gewährleistet zudem eine gute Ausnutzung der Dachgeschosse.
- 8.7 Mit der Festsetzung von Abgrabungen und Stützmauern soll auf einen reduzierten Umgang mit Geländeänderungen hingewirkt werden.

9.0 Grünordnung

Mit der in der Grünordnung angegebenen Pflanzliste und dem Hinweis auf heimische und standortgerechte Pflanzungen soll ein natürlicher Bewuchs des Gebietes erreicht werden. Mit den geforderten frei wachsenden Hecken und lockeren Einzel-

pflanzungen soll eine räumliche Enge mit Verschattung und Sichtbehinderung vermieden werden.

10.0 Wasserwirtschaft

Es besteht ein öffentliches Interesse mit der Verwendung und Einsparung von Wasser sorgsam umzugehen. Die Verwendung und Speicherung von Regenwasser als Garten- und Brauchwasser wird empfohlen.

11.0 Immissionsschutz

Im allgemeinen Interesse ist die Energieeinsparung und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung soll dies erreicht werden.
Die ausdrückliche Zulassung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung soll dies unterstützen.

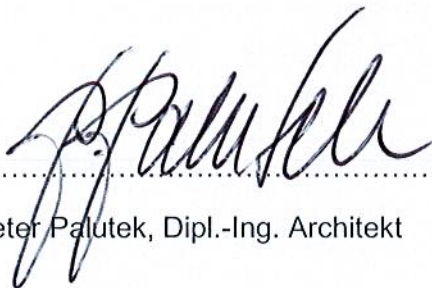
12.0 Verfahrensvermerk

Die Planzeichnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Margeritenweg“ hat mit der Begründung die auf der Planzeichnung unter Punkt G Verfahrenshinweise angegebenen Punkte durchlaufen.

Bad Tölz, 25.09.2015

Entwurfsverfasser

Gemeinde Reichersbeuern



Peter Palutek, Dipl.-Ing. Architekt



Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister

Anhang: Innerörtliche Freiflächen mit Lageplan