



Gemeinde Reichersbeuern

Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost, 3. Änderung und Erweiterung“

Begründung

zur Planfassung vom 18.12.2020

Auftraggeber:

Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Straße 12
83677 Reichersbeuern
Tel.: 08041/7822-0
Fax.: 08041/7822-20
www.reichersbeuern.de
e-mail: info@reichersbeuern.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungserfordernis	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Bestandsbeschreibung und Topographie	2
3	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
3.4	Ortsrecht	6
3.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	8
5.4	Bauliche Gestaltung	9
5.5	Geländeänderungen.....	9
5.6	Grünordnung	10
6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	10
8	Belange des Denkmalschutzes	11
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	11

1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 13.09.2019 auf Antrag eines Grundstückseigentümers im Baugebiet die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchberg – Ost“, beschlossen.

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine Nachverdichtung hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen und in der Mitte der Region Oberland. Reichersbeuern ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern und beherbergt den Sitz der Verwaltung. Sie grenzt im Nordwesten an das Stadtgebiet der der Kreisstadt Bad Tölz an.

Reichersbeuern ist über die Bundesstraßen B 13 und B 472, welche das Gemeindegebiet queren, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 10, bzw. 20 min zu erreichen. Ferner besteht über die Bundesstraßen Anschluss an die BAB 8 im Osten und BAB 95 im West; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min über die BAB 8 erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Oberlandbahn, welche das Gemeindegebiet quert. Über den Haltepunkt Reichersbeuern ist die Gemeinde direkt an den ÖPNV angeschlossen.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 170 (T = Teilfläche), 170/1, 184/1 (T, Erschließungsstraße „Trisberger Weg“), 1329 (T), 1329/1, 1329/7 (Erschließungsstraße „Am Kirchberg Nord“), 1329/8, 1329/9 (Erschließungsstraße „Am Kirchberg Nord“), 1329/10, 1335/2 (T, Erschließungsstraße „Am Kirchberg Ost“) zur Gänze sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1329, jeweils in der Gemarkung Reichersbeuern und hat eine Größe von rund 0,66 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nrn. 170, 175, 178/1 und 179;
- im Westen durch die Flur-Nrn. 167, 167/2 und 1331;
- im Süden durch die Flur-Nrn. 1329, 1329/2, 1329/4, 1329/6 und 1333/1;
- im Osten durch die Flur-Nrn. 184/1, 1329/2 und 1343/1;

jeweils Gemarkung Reichersbeuern.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Ortslage Reichersbeuerns, nördlich der Erschließungsstraße „Am Kirchberg – Ost“ und der Stichstraße „Am Kirchberg – Nord“, über welche die südlich im Gebiet gelegenen Baugrundstücke erschlossen sind, sowie südlich des Trisbergerweg, welcher die nördlich Baugrundstücke erschließt.

Die Ortsmitte mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig in 5-10 min zu erreichen.

Die Flächen sind von Südwesten nach Nordosten hin um ca. 8 m, von 719 m ü. NHN (DHHN 2016) auf 711 m ü. NHN abfallend und werden im Westen durch Wohnbebauung mit Gartenbereichen, im Osten landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Bereich der Einmündung der Stichstraße „Am Kirchberg Nord“ in die Erschließungsstraße „Am Kirchberg Ost“ steht im Grenzbereich, zwischen der öffentlich Verkehrsfläche und dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1329, ein prägender Einzelbaum (Bergahorn) mit einem Stammdurchmesser von fast 0,50 m.



Abbildung 1:
Blick vom nordöstlichen Plangebiet, vom Trisbergerweg aus hangaufwärts nach Süden zum erhaltenswerten Bestandsbaum, Aufnahme vom 30.09.2019



Abbildung 2:
Blick vom Trisbergerweg aus nach Westen, Bestandsgebäude hangaufwärts an der linken Bildseite gelegen, Aufnahme vom 30.09.2019

Die nördlich, östlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden (Einzelhäuser) bebaut, im Bereich der Fl.Nr. 179 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil), 2. Änderung“ an, die bauliche Umsetzung der zulässigen zwei Doppelhäuser und die öffentliche Erschließung der Bauparzellen ist z.Z. in Umsetzung. Im Westen grenzt die freie Landschaft mit extensiv genutztem Grünland an.

3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des Flächensparens wird durch die maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden/zulässigen Baugebiets im besonderen Maße Rechnung getragen.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich um die Zulässigkeit von Doppel- statt Einzelhäusern, die Anpassung der Baugrenzen und weiterer Festsetzung in nur geringem Umfang handelt, wird auf eine Darstellung weiterer Übereinstimmung der Planung mit den Belangen der Regional- und Landesplanung verzichtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Wohnbauflächen dargestellt. Der bestehende prägende Einzelbaum (Bergahorn) nördlich der Straße „Am Kirchberg Ost“ ist erhaltenswerte Einzelbaum dargestellt.

Der bisher gültige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil) – Erweiterung und Teiländerung“ sowie die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans sind also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planung zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil) – Erweiterung und Teiländerung“ in der Fassung vom 09.08.1985, genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Bad Tölz – Wolfratshausen vom 19.08.1985, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 22.08.1985.

Folgende wesentliche Festsetzungen trifft der genannte Bebauungsplan:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,2, die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse ohne Dachausbau II, bzw. Untergeschoss + Erdgeschoss als Vollgeschosse ohne Dachausbau U + E) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier durch Baugrenzen/Baulinien festgesetzt, für damals geplanten vier Baugrundstücke zwischen der südlich verlaufenden Erschließungsstraße „Am Kirchberg Nord“ und der nördliche verlaufenden Fußwegeerschließung „Trisbergeweg“ sind vier Baufenster, locker gestaffelt vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraße sind in den südlichen Bereichen der Baugrundstücke Flächen für Garagen vorgesehen.

Als Dächer sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-25° und mit naturroten Pfannen oder Falzziegeln zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie zulässigen Wandhöhen sind nicht festgesetzt.



Abbildung 3:
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ i.d.F. vom 09.08.1985; ohne Maßstab

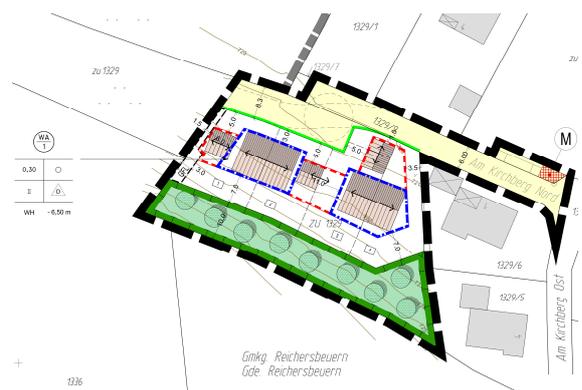


Abbildung 4:
Auszug aus dem südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ – 2. Änderung i.d.F. vom 15.11.2019; ohne Maßstab

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan geändert und erweitert, im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 15.11.2019 wurde die Verkehrsfläche der südlichen Erschließungsstraße überplant und die Bauflächen nach Süden erwei-

tert. Ziel der Änderung war es, die vorhandene Erschließungsstraße zu nutzen und hier weitere Baugrundstücke zu schaffen. Dabei soll entsprechend des landesplanerischen Ziels des Flächensparens eine verdichtete, aber dennoch ortstypische Bebauung entwickelt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, welche auf den geplanten Baugrundstücken südlich der neu auszubauenden Erschließungsstraße eine Bebauung mit 4 Doppelhaushälften und Garagen ermöglichen.

Als Art der Nutzung wurde auch weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zur Begrenzung der Nutzungsdichte der Bauparzellen an der Stichstraße gelegen wurde pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zugelassen. Die bauliche Dichte ist über eine höchstzulässige GRZ von 0,3 sowie die Zulässigkeit von max. zwei Vollgeschossen gesteuert.

Die Gebäudehöhe wird durch festgesetzte Wandhöhen (6,50 m ab Oberkante Fertigfußboden im tiefstgelegenen Vollgeschoss zu messen) sowie die Festlegung der Oberkante des Fertigfußboden (Höhen in m üNN) bestimmt.

Als Dächer sind nur Satteldächer mit mindestens 18° Dachneigung zulässig. Einzuhaltende Hauptfirstrichtungen sind parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Für Garagen werden auch erdüberdeckte begrünte Flachdächer (Dachneigung max. 5°), für erdgeschossige Anbauten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen auch Pultdächer mit 12-25° Dachneigung zugelassen.

Zudem wird die Zulässigkeit von Geländeänderungen und Einfriedungen geregelt, grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung der Baugrundstücke getroffen.

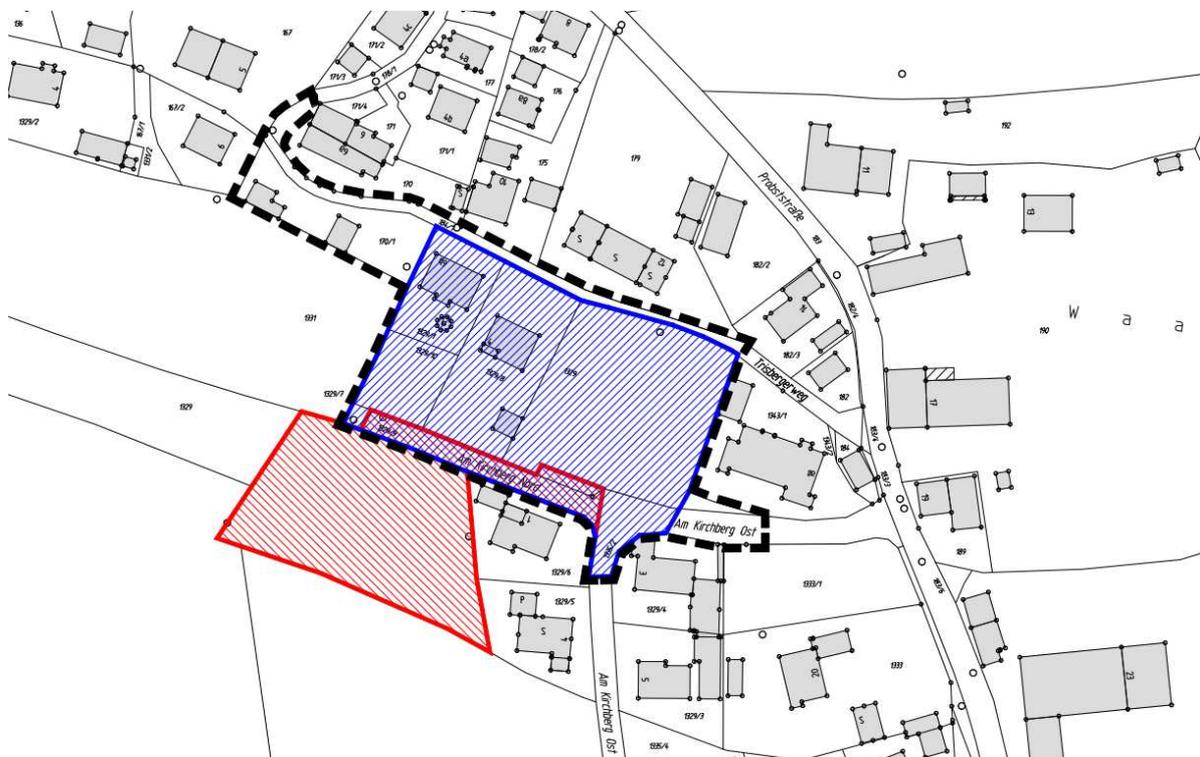


Abbildung 5:

Übersicht des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung (schwarze Balkenlinie) mit Überlagerung Geltungsbereich (blau) des BP Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ i.d.F. vom 09.08.1985 und Geltungsbereich (rot) des BP Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ – 2. Änderung i.d.F. vom 15.11.2019; ohne Maßstab

Der gegenständliche 3. Änderung und Erweiterung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 4 "Kirchberg - Ost (Nordteil)" in der Fassung vom 09.08.1985 und den Bebauungsplan Nr. 4 "Kirchberg - Ost (Nordteil) 2. Änderung" in der Fassung vom 15.11.2019 vollständig.

3.4 Ortsrecht

Die Gemeinde Reichersbeuern hat im Jahr 2019 eine Ortsgestaltungssatzung erlassen, welche auch für das Plangebiet gilt. Somit sind keine wesentlichen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4 Anlass und Ziel der Planung

Das ursprüngliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1985 sieht eine Bebauung vier Einzelhäusern auf großen Grundstücken vor. Die Erschließung soll von der Südseite, von der Erschließungsstraße Am Kirchberg aus erfolgen.

Baulich umgesetzt wurden jedoch nur die beiden westlichen Baugrundstücke. Die beiden östlichen vorgeschlagenen Bauparzellen auf der Fl.Nr. 1329 wurden noch nicht herausgeteilt und bebaut.

Anlass der Planung ist nunmehr der Bauwunsch der Kinder der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 1329/1. Diese möchten im südlichen Gartenbereich des elterlichen Grundstücks ein Einfamilienhaus errichten, das Grundstück hierfür wurde zwischenzeitlich herausgeteilt (Fl.Nr. 1329/10) und ist über den Kirchberg Nord erschlossen. Die im alten Bebauungsplan vorgesehenen Garagen und Stellplätze am Kirchberg – Nord für das bestehende Wohngebäude (Trisberger Weg Nr. 6a) wurden nie realisiert, stattdessen wurde das westlichen gelegene benachbarte Grundstück Fl.Nr. 170/1, außerhalb des Bebauungsplans erworben. Die hier errichteten Garagen und Nebengebäude werden von einer Zufahrt der Probststra-

ße aus, über ein Privatgrundstück (Fl.Nr. 170) mit Überfahrt des Trisbergerwegs aus erschlossen.

Die Gemeinde Reichersbeuern möchte diesem Wunsch nach Nachverdichtung nachkommen. Damit den Forderungen nach Innenentwicklung und Flächensparen nachgekommen werden, da ein bereits erschlossenes Grundstück im Innenbereich baulich besser ausgenutzt wird. Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Neuausweisung von Bauflächen wird damit entgegengesetzt.

Zur Nachverdichtung ist auch eine Erhöhung der baulichen Dichte (GRZ von 0,2 auf 0,3) erforderlich, dies entspricht der zugelassenen Dichte im benachbarten Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ – 2. Änderung, welcher im Jahr 2019 südlich angrenzend aufgestellt wurde. Im Sinne der Gleichbehandlung und der weiteren Innenentwicklung hat sich die Gemeinde Reichersbeuern zudem entschlossen, auch für die übrigen Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

In diesem Zuge sind weitere Regelungen im Bebauungsplan erforderlich, um auch bei einer höheren Dichte eine weiterhin maßvolle und städtebaulich der Hangsituation angepasste Bebauung zu ermöglichen, sowie die Erschließung zu sichern. Zu diesem Zweck wird auch die Fl.Nr. 170/1 (Garagen zu Trisberger Weg Nr. 6a) sowie Teile der Fl.Nrn. 170 und 184 (Zufahrt über Privatgrundstück und Trisbergerweg) mit in den Umgriff der 3. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 4 aufgenommen.

5 Planerisches Konzept

Neben dem planungsveranlassenden neuen Baufenster für ein weiteres Einfamilienhaus auf der Fl.Nr. 1329/10 (vormals Gartenbereich der Fl.Nr. 1329/1) wurde geprüft, wie auf den östlich angrenzenden Parzellen eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

Aufgrund der Lage des Bestandsgebäudes im Grundstück und der Hangsituation kommt auf der Fl.Nr. 1329/8 kein weiteres Baufenster in Betracht. Jedoch kann hier bei einer Neuerrichtung eines Gebäudes dies auch größer, bzw. als Doppelhaus errichtet werden.

Bei der bisher unbebauten Fl.Nr. 1329 können, statt zwei größeren Einzelhäusern, künftig zwei kleinere Einzelhäuser im südlichen Grundstücksbereich sowie ein größeres Einzelhaus oder alternativ ein Doppelhaus im nördlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Die Erschließung des nördlichen Baufensters kann aufgrund des steilen Nordhangs nicht von Süden, vom Kirchberg aus erfolgen. Hier ist eine Erschließung über den östlichen Teilbereich des Trisbergerwegs aus vorgesehen. Über diesen Teilbereich werden bereits Garagen und Stellplätze des bestehenden Mehrfamilienhauses auf der benachbarten Fl.Nr. 1343/1 erschlossen.

Eine weitere Durchfahrung des Trisbergerwegs ist von Seiten der Gemeinde Reichersbeuern ausdrücklich nicht gewünscht, dieser soll weiterhin nur als Fußwegeverbindung dienen. Lediglich im Westen ist eine Überfahrt für die bestehende Zufahrt zu den Garagen Fl.Nr. 170/1 zugelassen. Die beiden Randbereiche werden folglich als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, der übrigen Trisbergerweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“. Grundstückseinfahrten und Ausfahrten werden hier ausgeschlossen.

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen entlang der bereits bestehenden Gebäude mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten (vor allem Fl.Nr. 1329/8 – neues Baufenster bis max. 5 m an Trisbergweg) festgesetzt. Zudem werden drei kleinere Baufenster an der südlichen Erschließungsstraße, sowie ein größeres Baufenster im Nordosten am Trisbergerweg festgesetzt. Die Staffelung der Baufenster erfolgt aufgrund der bestehenden Grundstücksgrenzen, der Geländehöhen und der Topografie. Es soll somit eine optimale Besonnung und Belichtung der tiefergelegenen Gebäude und Gartenbereiche – vor allem im nördlichen Bereich – gewährleistet werden.

Aufgrund der eng gefassten Baugrenzen wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um bis zu 3,0 m zugelassen. Die Abstandflächenregelung gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO ist weiterhin anzuwenden, so dass nachbarschützenden Belangen entsprochen wird.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Im Sinne der Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (z.T. erschwerte Erschließung, Nordhang), wird zulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Zusammengebaute Gebäude zählen dabei als ein Wohngebäude, so dass bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,30 bestimmt. Im Sinne der Nachverdichtung wird die ursprünglich zugelassene GRZ von 0,2 maßvoll, der Umgebungsbebauung angepasst, erhöht.

Es wird zudem eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 zugelassen. Damit wird dem leicht erhöhten Bedarf nach Erschließungs- und Nebenflächen bei kleineren Grundstückszuschnitten und einer Doppelhausbebauung Rechnung getragen. Da aber grundsätzlich gem. Festsetzung durch Text Nr. 9 die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten sind, kommt es hierdurch zu keiner wesentlich erhöhten Bodenversiegelung.

Es wird künftig keine GFZ mehr festgesetzt, da nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern die Dichtewerte durch die Festsetzung der GRZ mit Überschreitungsmöglichkeiten ausreichend bestimmt sind und zusammen mit den Regelungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten, zu zulässigen Vollgeschossen und Wandhöhen die bauliche Dichte hinreichend geregelt ist.

Weiterhin bestehen bleibt die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen, entweder als freistehende Vollgeschosse mit Erd- und Obergeschoss (II) oder als s.g. „Hanghaus“ (U+I, ein Vollgeschoss, aufgesetzt auf das Untergeschoss, Untergeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden).

Ausschlaggebend für die städtebaulich wahrnehmbare Kubatur der Gebäude ist jedoch die sichtbare Wandhöhe und Höhenlage der Gebäude. Diese wird nunmehr im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss, bzw. bei Gebäuden einem zulässigen Vollgeschoss und Untergeschoss (I+U) im Untergeschoss, darf den in der Planzeichnung individuell je Baufenster festgelegten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN um max. 0,3 m über- bzw. unterschreiten. Der Höhenbezugspunkt orientiert sich bei den Bestandsgebäuden an den vorhandenen Höhen, bei den neuen Baufenstern an der bestehenden Geländesituation. Ziel ist es, dass sich die beiden nah an der Erschließungsstraße im Süden gelegenen Hanghäuser (U+I) in ihrer Höhenentwicklung ins Gelände einfügen. Eine Auffüllung zur Erschließungsstraße hin kann erfolgen. Freibereiche und Terrassen können sich somit auf zwei Ebenen, in einem schmalen Streifen hangseitig zur Straße hin, sowie auch talseitig, an den Nordwestseiten der Gebäude an das Untergeschoß angelagert entwickeln. Bei den übrigen Gebäuden (II) können durch entsprechend Abstände zu den Erschließungswegen Bereiche um die Gebäude terrassiert werden.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 6,50 m begrenzt, sie ist traufseitig, von der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des tiefstgelegenen Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Um die, nach außen hin wahrnehmbare, Wandhöhe hangseitig zu begrenzen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese an allen Gebäudeseiten 7,20 m, gemessen vom tiefsten, unmittelbar am Gebäude angrenzenden Geländepunkt, nicht überschreiten darf.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Gemeinde Reichersbeuern verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für den gesamten Gemeindebereich, so dass gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf wesentliche Punkte reduziert werden können.

Doppelhäuser sowie aneinandergebaute Grenzgaragen und Carports sind grundsätzlich profilgleich zu errichten.

Um die entstehenden Baukörper möglichst verträglich in das Gelände einzupassen wird die einzuhaltenden Hauptfirstrichtung parallel zum Hang festgesetzt. Die Dachform wird auf symmetrische Satteldächer beschränkt, abweichend davon werden für Garagen werden auch erdüberdeckte begrünte Flachdächer (Dachneigung max. 5°) zugelassen, Carports werden zwingend nur mit erdüberdeckten begrünten Flachdächern (Dachneigung max. 5°) zugelassen.

5.5 Geländeänderungen

Um die zulässigen Gebäude mitsamt Zufahrten, Stellplätzen, Garagen, Hauszugängen und Freisitzen im hängigen Gelände errichten zu können, sind entsprechend Veränderungen des Geländes erforderlich. Sie sind jedoch auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um die natürliche Topographie soweit möglich zu erhalten.

Daher sind Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen, mit Ausnahme der Freilegung des Untergeschosses (U) der Gebäude mit zugelassenem Untergeschoss als Vollgeschoss unzulässig.

Im Sinne der Rücksichtnahme auch Nachbarn ist entlang der Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände grundsätzlich in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten. Ausnahmsweise dürfen jedoch Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen

der Grundstückseigentümer auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ausgeführt werden. Damit soll der sinnvollen Nutzung der Freibereiche und der Gartengestaltung bei den nunmehr kleineren Baugrundstücken Rechnung getragen werden

Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe:Breite) zulässig. Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen. Für die Anlage ordnungsgemäßer Garagen- und Carportzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden

5.6 Grünordnung

Der bestehende Baum (Bergahorn) am Kirchberg ist für das Ortsbild prägend, er wird daher als zu erhalten festgesetzt. Er ist während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Durchgrünung des Baugebiets wird zudem festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen zu gestalten sind und je 300 m² angefangene Grundstücksfläche mind. ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung eines Baugebiets im beplanten Innenbereich ermöglicht wird. Zusätzliche Versiegelungen über das bisher bereits zulässige Maß gehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einher. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche werden somit vermieden.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat keinen, über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Flächenverbrauch zur Folge. Durch die Planung sind daher keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der pla-

nerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von weiteren Wohngebäuden geschaffen. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen z.T. eine zügige bauliche Umsetzung nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Reichersbeuern und sowie auch den Zielen der Innenentwicklung nachgekommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Reichersbeuern, den 21.12.2020



Dieck

Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister