

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 09

"Herdergasse Süd"

Begründung

Bairawies, 15.04.2016
geändert: 27.01.2017

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
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	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
3.1	Siedlungsentwicklung	3
3.1.1	Erschließung	3
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 Änderung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Einzelnen beinhaltet die Änderung folgende Maßnahmen:

- a) Freilegung des im Gebiet befindlichen verrohrten Bachlaufes einschl. Schaffung von Flächen zum Hochwasserschutz (Renaturierung).
- b) Konkrete Definition der Gebäudehöhen durch Festlegung der Fußbodenhöhen im EG und der Wandhöhen in Meter über Normalnull. Hierzu ist auch die Erstellung eines Geländemodelles erforderlich, welches in den Bebauungsplan übernommen wird.
- c) Schaffung von weiteren Bauflächen, die durch die Freilegung des Bachlaufes verloren gehen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 0,87 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1455, 1422, 1455/21, 1607, 1455/19, 1455/17, 1455/14, 1455/15, 1455/16, und 1455/18 der Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

1.2.4 Altlasten

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

Der rechtswirksame FNP weist im Geltungsbereich im wesentlichen eine dem Bebauungsplan entsprechende Nutzung aus. Lediglich im Bereich der Parzelle 11 (westlich der Herdergasse) ist eine andere Gebietsausweisung. Es handelt sich um die Erstellung eines Ersatzbaues.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird dennoch Rechnung getragen.

Der FNP wird zu gegebener Zeit redaktionell angepasst.

2.2 Naturschutz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.3 Wasserschutz

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

3.1.1 Erschließung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant. Die bestehende Erschließungsstruktur bleibt unverändert.

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

3.2 Landschaftsplanung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Planung (Stand 1. Änderung).
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 7 -	0,21	(0,39)
Bauraum 8 -	0,21	(0,36)
Bauraum 9 -	0,33	(0,34)
Bauraum 10 -	0,58	(0,69)
Bauraum 11 -	0,60	(0,71)
Bauraum 12 -	0,40	(0,40)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei teilweise um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt. Das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,80 wird nicht überschritten.

- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG und des umgebenden Geländes gewährleistet eine eindeutige Bestimmung der Höhenstruktur und gewährleistet die erforderliche Höheneinfügung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Geländestruktur.
- d) Das Gelände muss zur Realisierung des Vorhabens modelliert werden. Die Maßnahme erfolgt auf Grundlage des Beiplanes zum Bebauungsplan.

4.2 Bauweise

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant. Die festgelegte Bauweise entspricht der ursprünglichen Planung (Stand 1. Änderung).

4.3 Gestaltung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

4.3.1 Dächer

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

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 (Herdergasse). Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal (trennsystem) der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten privaten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen.

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 Quarzbühl).

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

a) Schallschutz:

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

Keine Änderung zur Ursprungsplanung (Stand 1. Änderung).

Die Gemeinde hat seinerzeit eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziff. 2 durchgeführt wird.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant. Die festgelegte Bauweise entspricht der ursprünglichen Planung (Stand 1. Änderung).

8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7)

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	8.717,50 m ²
Nettobauland (WA und MI)	5.281,00 m ²
Private Grünflächen	1.831,50 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.605,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

11. Grundlagen

Entfällt

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2016 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 27.04.2016 bis 30.05.2016 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 15.04.2016 wurde in der Zeit vom 27.04.2016 bis 30.05.2016 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Bairawies, den 15.04.2016
Geändert am: 27.01.2017

Reichersbeuern, den 31.01.2017

Entwurf und Planung:

**RB Robert Beham BIAV
Planungsbüro**

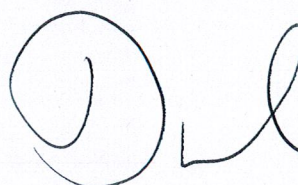
Auf der Tränke 5 • 83623 Bairawies

~~Tel. 08027/413 oder 298~~

Fax: 08027/1642

PB Robert Beham BIAV
office@planungsbuero-beham.de
www.planungsbuero-beham.de

Gemeinde Reichersbeuern

Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister