

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 29

"Tegernseer Straße / Tölzer Straße"

Begründung

Fassung vom 08.09.2023

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Homepage: www.beham-architekten.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
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (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	Infrastruktur.....	3
3.1.2	Ortsbild, Landschaftsbild.....	3
3.2	Landschaftsplanung.....	3
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.2	Bauweise.....	4
4.3	Gestaltung.....	4
4.4	Grünordnung.....	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.....	4
5.2	Planstraßen.....	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
8.	Umweltbericht	4
9.	Flächenbilanz	4
10.	Anlagen / Sonstiges	4
11.	Grundlagen	4
12.	Verfahren	5

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. 29 "Tegernseer Straße / Tölzer Straße" das Ziel, das Heranrücken der Bebauung nördlich der Tölzer Straße / Tegernseer Straße an die Ortsdurchfahrt auf das festgelegte Maß einzuschränken. Dies entspricht nach Auffassung der Gemeinde der Charakteristik des Straßenzuges (innerörtl. Hauptstraße).

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet ist begrenzt nördlich durch den Moaranger, östlich durch die Bahnhofstraße und südlich durch die bestehende Bebauung an der Tegernseer Straße / Tölzer Straße und hat eine Fläche von ca. 1,44 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 110/1, 110, 109/1, 1281/7, 109, 108, Teilfläche 54, 100, 100/1, 96/12, 96, 94, 574, 573, 573/3, 573/2, 573/9, 573/8, 573/4, 1281/1, 223/4, 1281/2, 183/5, 1281/8, Teilfläche 183 der Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Ohne Relevanz für diese Planung

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich und seine Umgebung (s. Ziff. 1.2) ist geprägt von Wohnbebauung sowie Gewerbebauten. Ortsprägend im Geltungsbereich ist der Solitärbaum auf der Fl.Nr. 100, weshalb dieser als zu erhaltend festgesetzt wird.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Miesbach im Allgemeinen ländlichen Raum

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

Ohne Relevanz für diese Planung

2.2 Naturschutz

Ohne Relevanz für diese Planung

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Ohne Relevanz für diese Planung

3.1.1 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Das prägende Ortsbild entlang der Tegernseer Straße / Tölzer Straße soll erhalten bleiben. Daher ist es notwendig eine Baugrenze festzulegen. Ein Heranrücken an die Straßenbegrenzungslinie soll verhindert werden.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Relevanz für diese Planung

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ohne Relevanz für diese Planung

4.2 Bauweise

Ohne Relevanz für diese Planung

4.3 Gestaltung

Ohne Relevanz für diese Planung

4.4 Grünordnung

Ohne Relevanz für diese Planung.

5. Erschließung

Ohne Relevanz für diese Planung

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

Ohne Relevanz für diese Planung

6. Ver- und Entsorgung

Ohne Relevanz für diese Planung

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Ohne Relevanz für diese Planung

8. Umweltbericht

Ohne Relevanz für diese Planung

9. Flächen- und Kostenbilanz

Ohne Relevanz für diese Planung

10. Anlagen / Sonstiges

entfällt

11. Grundlagen

entfällt

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.2023 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 05.05.2023 bis 06.06.2023 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) in der Fassung vom 21.04.2023 wurde in der Zeit vom 05.05.2023 bis 06.06.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 08.09.2023 wurde in der Zeit vom 21.09.2023 bis 06.10.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Reichersbeuern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.10.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2023 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 21.04.2023

geändert am: 08.09.2023

Entwurf und Planung:



Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten



Gemeinde Reichersbeuern



Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister