

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE REICHERTSHEIM

für das Baugebiet:

Lexenberg

Stand:

Gez.: 21.10.2019

1. Änderung: XX.XX.XXXX

2. Änderung: XX.XX.XXXX

Endfassung: XX.XX.XXXX

umfassend Teilflächen der  
Grundstücke mit den Flur-Nr.:  
33, 33/5, 33/6, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12,  
33/12, 33/13, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18,  
35, 36, 1666/1, 1666/2, 1666/3, 1666/4,  
1667

Gemarkung Reichertsheim

Planverfasser:

Architekturbüro  
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA  
Herzogstr. 6  
80803 München  
Tel. 089/331801

Grünordnung  
D. Reingruber  
Grünfabrik Landschaftsarchitekten  
Wiesenfeld 14  
84544 Aschau  
Tel. 08638/9843223

## **A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 1.1. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertsheim entwickelt.
  - 1.2. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die gesamte Fläche wird in Zukunft als Mischgebiet ausgewiesen und mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmet.
  - 1.3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich des Dorfkernes.  
Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 2,69 ha.
- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| Omnibushaltestelle   | ca. 400 m |
| Kirche Reichertsheim | ca. 400 m |
| Versorgungsläden     | ca. 500 m |
| Gasthof              | ca. 500 m |
- 2.3. Das Gelände fällt von der Lexenbergstraße nach Nordwesten um ca. 6 m, der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte jedoch unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	FI-Nr.
Mischgebiet	ca. 2,69 ha	33, 33/5, 33/6, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/12, 33/13, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 35, 36, 1666/1, 1666/2, 1666/3, 1666/4, 1667

- 3.2. Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

5 EFH (II) mit	ca. 5 Wo. - 10 Wo.
ca. 10 Garagen bzw. Stellplätze	

- 3.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohneinheit, werden dann ca. 16 Personen mit ca. 8 volksschulpflichtigen Kindern zusätzlich in dem Gebiet wohnen.

- 3.4. Flächenverhältnisse:

a) Netto-Bauland (Fläche Baugrundstücke)	ca. 22.216 qm (1)
Verkehrsfläche und -grün (Neu u. Bestand)	ca. 4.691 qm (2)
somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1 + 2)	ca. 26.907 qm (3)
b) Von der Brutto-Baufläche (3) entfallen auf	
das Netto-Bauland	ca. 83 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 17 %

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 5. Erschließung

5.1. Das Baugebiet wird über die Lexenbergstraße und die Florianstraße erschlossen.

5.2. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.3. Das Schmutzwasser ist an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage). Das anfallende Niederschlagswasser ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerke AG. Der Anschluss ist ab sofort möglich.

5.5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

#### 6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

6.1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

6.2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird durch das Büro Grünfabrik durchgeführt.

6.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan

#### 7. Weitere Erläuterungen

7.1. Das Baugebiet wurde bisher teils gewerblich, zu Wohnzwecken bzw. landwirtschaftlich genutzt.  
Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

7.2. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

7.3. Der Umweltbericht wird durch das Büro Grünfabrik erstellt und wird beigelegt.

Flächenaufstellung ( ca. ) :

NR.	GRUNDSTÜCK	Fl.Nr.
1	1469 QM	1666/1
2	1263 QM	1666/2
3	1115 QM	1666/3
4	1092 QM	1666/4
5a	1373 QM	35
5b	2791 QM	35
6	959 QM	33/12
7	713 QM	33/11
8	780 QM	33/13
9	928 QM	33/9
10	892 QM	33/10
11	830 QM	33/17
12	541 QM	33/16
13	1072 QM	33/5
14	1288 QM	33/15
15	5034 QM	33/18

GESAMTGEBIET 26.907 QM

DAVON:

STRASSENFLÄCHE BESTAND 4.201 QM

STRASSENFLÄCHE MIT BEGLEITGRÜN 4.691 QM

PRIVATE GRUNDSTÜCKE ( GESAMT ) 22.216 QM

Planverfasser  
Bebauungsplan J. Schmuck

München, den .....

.....  
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde Reichertsheim

Reichertsheim, den .....

.....  
Haslberger, 1. Bürgermeisterin

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grün-  
ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....mit .....  
öffentlich ausgelegt.

Gemeinde

Reichertsheim, den .....

.....  
Haslberger, 1. Bürgermeisterin