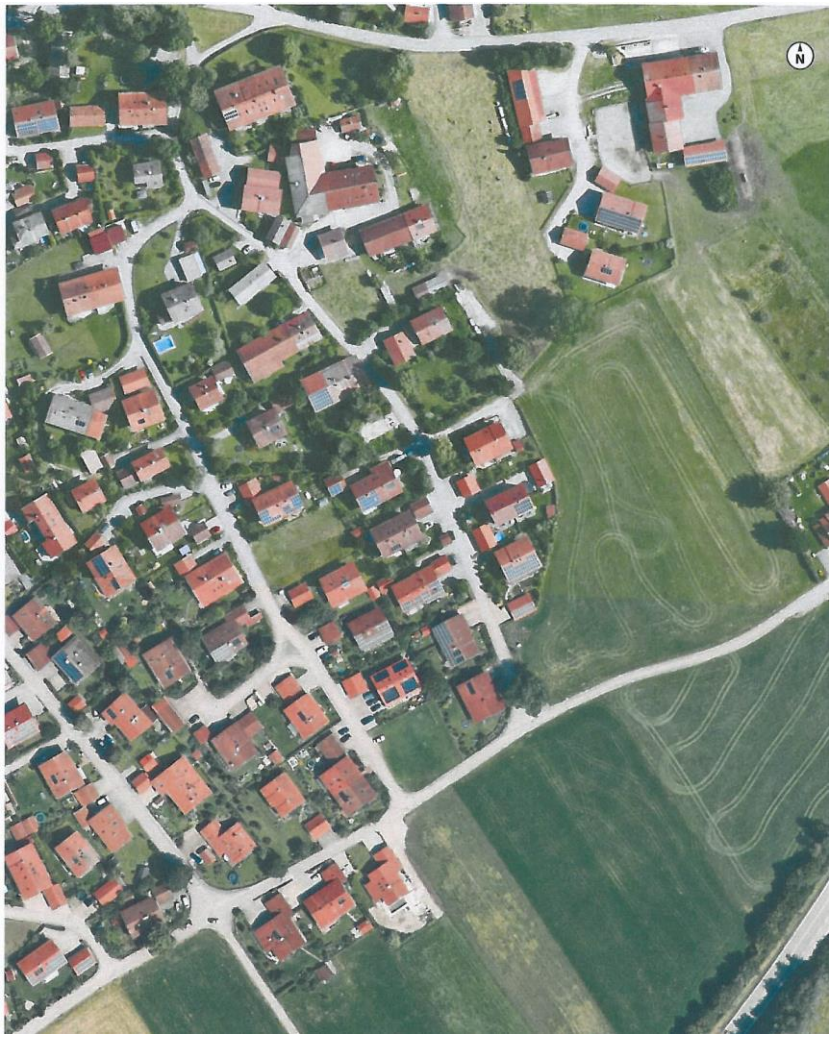
Gemeinde Sachsenkam

3. Änderung Bebauungsplanes
Nr. 10 „Piesenkamer Straße“

(§13 a/b Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist begrenzt nördlich durch die Piesenkamer Straße, westlich durch die Bergstraße und südlich durch die Wallbergstraße.
„Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Piesenkamer Straße“
in der Fassung vom 10.06.2003, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 18.06.2003 sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2004, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 26.10.2004 zur Gänze.“

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung 3
2. Lage und Größe des Planungsgebietes 3
3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse 3
4. Ausgangslage 3
5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes 4
6. Klimaschutz 6
7. Natur- und Umweltschutz 6
8. Flächenbilanz 7

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung, hat sich die Gemeinde Sachsenkam entschieden, die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.
Dies ist möglich, da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm 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.
Die Situierung und Art der näheren Bebauung impliziert eine offene Bauweise.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist begrenzt nördlich durch die Bebauung an der Rechelkopfstraße, östlich durch die Raiffeisenstraße und südlich durch die Wallbergstraße und hat eine Größe von ca. 0,8 Hektar.

3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

3.1 Vorhandene Baustruktur und Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich ist wohnwirtschaftlich genutzt.
Allgemeines Wohngebiet und kleinteilige Wohnbebauung.

4. Ausgangslage

4.1 Rechtliche Ausgangslage

4.1.1 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam wurde am 11.12.2001 genehmigt und ist seit dem 19.12.2001 wirksam, zuletzt geändert (6.Änderung) mit Wirkung vom 15.04.2021. Der Geltungsbereich liegt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Der gegenständliche Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

4.1.2 Eigentumsverhältnisse:
Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

4.2 Schutzgebiete
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäischen Schutzgebiete vorhanden. Zudem befinden sich keine amtlich kartierten Biotope im Umfeld.

4.3 Wasserwirtschaft
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.
Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigolen, Sickerrohre) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen wie z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw. zu verwenden. Im zu begründenden Ausnahmefall (z. B. im Sickertest nachgewiesene geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes) ist eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch Vorbehandlungsmaßnahmen wie z. B. Filter oder Sedimentationsanlagen ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

4.4 Denkmalpflege / Archäologie

Derzeit liegen für den Geltungsbereich keine Informationen zum Vorkommen von Bau- und Bodendenkmälern vor. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4.5 Altlasten / Bodenbelastung

Es liegen keine Hinweise auf Alt- bzw. Bodenbelastungen vor.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen , Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.
Der bisherige Charakter und die bisherige Nutzung sollen beibehalten werden (vgl. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Daher werden für die Nutzung folgende Anlagen ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist eine maximale GRZ von 0,35 für Bauraum 1 und 2, und für Bauraum 3 0,40 für die Gebäude festgesetzt. Die GRZ kann für Nebenflächen (Terrassen, Zufahrtswege, Fußgängerwege, überdeckte Tiefgaragen) um 0,2 erhöht werden.
Die GFZ wird auf 0,7 festgesetzt. Die Nebenflächen bleiben hierfür unberücksichtigt.
Die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen der zu planenden Baukörper dienen der Harmonisierung der Gebäudehöhen mit der umgebenden Landschaft.
Die Wandhöhe wird in den textlichen Festsetzungen definiert nach BayBO Art 6 Nr. 4 als Maß zwischen der Höhe Oberkante Fußboden Erdgeschoß als unterer Höhenbezugspunkt und Schnittpunk der Wand mit der Dachhaut.

5.3 Abstandsflächenrecht

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Fassung, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 H, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen 0,4H, mindestens jedoch 3 m.
Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs für den Fahrverkehr erfolgt über öffentliche Straßen. Die innere und äußere Erschließung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erfolgt über ein Netz privater Fuß- und Radwege, das an die öffentlichen Fuß- und Radwege angeschlossen ist.

5.5 Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung

Die Entsorgung und Versorgung der Baugrundstücke ist durch vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Für die Ent- und Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:
Stromversorgung: Bayernwerk AG
Wasserversorgung: Gemeinde Sachsenkam
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom
Abwasser: Gemeinde Sachsenkam

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Sachsenkam.
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind zum Erhalt des Landschaftsbildes unterirdisch zu führen.
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das „Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162“ ist zu beachten.

5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet - jedoch nicht innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten - zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sachsenkam in der Fassung vom April 2020 zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

5.7 Flächen für Abwasserbeseitigungen, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück des Geltungsbereichs zu versickern. Punkt 4.3 ist zu beachten.

5.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung in die Landschaft und die Umgebung dauerhaft zu gewährleisten.
Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Mit den allgemeinen Festsetzungen zur Bepflanzungen in entsprechender Qualität, zur Mindestpflanzgröße, den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie den Empfehlungen für Baumpflanzungen soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden.
Die in den Pflanzlisten als Artenauswahl genannten Bäume stellen eine, dem Standort angepasste Eingrünung des Planungsgebiets sicher.

5.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Geltungsbereich nur bis zu einer Höhe von 0,5m, gemessen von der natürlichen oder im Bebauungsplan festgesetzten Geländeoberfläche vor-

genommen werden. Dieser Wert ist notwendig, um die für die geplanten Nutzungen notwendigen Anschlüsse an das Gelände zu ermöglichen. Die künftigen Gebäudestrukturen sollen mit den mindestmöglichen Geländeveränderungen in das Gelände eingepasst werden. Notwendige Geländeanpassungen sollen vorrangig durch Geländemodellierungen erfolgen.

6. Klimaschutz

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Förderung des Klimaschutzes wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- bestmöglicher Erhalt der bestehenden Eingrünungsstrukturen
- Dachbegrünungen sind bei den Nebengebäuden, Carports und Garagen zulässig.

7. Natur- und Umweltschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) oder amtlich kartierte Biotope vorhanden. Vegetationsbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.
Aufgrund der zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² ist keine Prüfung nach den in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien notwendig. Unabhängig davon können erhebliche Umweltauswirkungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches

8.1 Bestandserfassung

Flurnummer	Fläche Grundstück	Fläche Gebäude		GRZ 1
		Wohngebäude	Nebengebäude	
Flurnummer 166	5421,00	578,00	113,20	**0,12**
Flurnummer 166/1	1091,00	106,00	54,20	**0,15**
Flurnummer 166/2	812,50	139,75	67,40	**0,25**
Flurnummer 166/3	1057,00	150,20	40,00	**0,18**
Flurnummer 166/T	931,10	172,00	----	**0,18**
Flurnummer 1290/5	501,00	72,60	39,20	**0,22**
Flurnummer 1290/1	499,30	80,00	-----	**0,16**
Flurnummer 1290/6	208,10	-----	56,30	**0,25**
Flurnummer 1290/7	363,20	80,30	56,40	**0,38**
Flurnummer 1290/2	429,20	80,30	56,40	**0,31**
Flurnummer 1290/3	800,00	126,90	55,00	**0,23**

8.2 Öffentliche Erschließung

Piesenkamer Straße		784,0
Bergstraße		1038,0
Schönbichlstraße		1025,0
Öffentliche Verkehrsfläche		**2852,0**

8.3 Bauraum 1

Baufläche	6079,5	
Bauräume nach BauNVO § 19 GRZ 0,35	1965,0	32%
Bauräume nach BauNVO § 19 Nr. 4 Satz 1 GRZ 0,20	1123,0	18%
Grünflächen	2991,5	50%
Gesamt		100%

8.4 Bauraum 2

Baufläche	3524,0	
Bauräume nach BauNVO § 19 GRZ 0,35	1233,4	35%
Bauräume nach BauNVO § 19 Nr. 4 Satz 1 GRZ 0,20	704,8	20%
Grünflächen	1585,8	45%
Gesamt		100%

8.5 Bauraum 3

Baufläche	3427,3	
Bauräume nach BauNVO § 19 GRZ 0,40	879,4	25%
Bauräume nach BauNVO § 19 Nr. 4 Satz 1 GRZ 0,20	439,7	13%
Grünflächen	2108,2	62%
Gesamt		100%

8.6 gesamt Betrachtung

Geltungsbereiches		19.479,0	
Öffentliche Erschließung		2852,0	15 %
Bauraum I	BauNVO § 19 GRZ 0,35	1965,0	8 %
	BauNVO § 19 Nr. 4 Satz 1 GRZ 0,20	1123,0	3 %
Bauraum II	BauNVO § 19 GRZ 0,35	1233,4	8 %
	BauNVO § 19 Nr. 4 Satz 1 GRZ 0,20	704,8	3 %
Bauraum III	BauNVO § 19 GRZ 0,40	879,4	4 %
	BauNVO § 19 Nr. 4 Satz 1 GRZ 0,20	439,7	2 %
Grünflächen		10.326,1	57 %
Gesamt		19.479,0	100 %

Bad Heilbrunn, den 02.03.2023

……..

Architekt Detlev Wolf

Sachsenkam, den 11.04.2023

……..

1. Bürgermeister Andreas Rammler