

# BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der ~~Aufstellung~~ <sup>2. x</sup> Änderung - Ergänzung - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 3

der ~~Stadt~~ Gemeinde Sachsenkam

Ortsteil: --- Landkreis: Bad Tölz-Wolfratshausen

Planbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 3 "Sachsenkam-Süd"

Flurnummer<sup>1)</sup>: a) bish. Geltungsber.: 42/2, 42/1, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 41, 1303/6, 1303/7, 1305/3, 1303/4, 1303/1, 1303/5, 1303/8, 1303/3 und 186/7

b) Ergänzungsbereich: 1305, 1303/9, 1303, 1302, 1301, 1300, 1291 u. 1308

Gemarkung: Sachsenkam Plandatum: 10.11.91 Änderungsvermerk: 26.06.92

Entwurfsverfasser: Planungs u. bautechn. Büro Reinhard Klein, Reicherstauern

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.06.92 901 EW Richtzahl bis 19 = EW

Gemeinde mit - geringer ~~x mittlerer~~ ~~x erhöhter~~ Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: Klein-, Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum

EW

## A. Baurechtliche Voraussetzungen

- Die ~~Aufstellung~~ - Änderung - Ergänzung - des Bebauungsplanes erfolgt gem. §§ 2 und 8 BauGB.
- Das Baugebiet wird - ganz - ~~teilweise~~ als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ ~~x reines Wohngebiet~~ - allgemeines Wohngebiet - ~~Mischgebiet~~ - ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wachstumsraumgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ festgesetzt.
- In dem - in Aufstellung befindlichen ~~- genehmigten~~ - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz ~~x teilweise~~ ~~x~~ als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4. **Begründung** für die ~~Aufstellung~~ - Änderung - Ergänzung - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB)

gem. Gemeinderatsbeschluß vom 16.05.91 Nr. 3 Seite       :

Der Bebauungsplan entspricht der Baugebietsausweisung des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. Der Entwurf wird derzeit von der Ortsplanungsstelle erarbeitet. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten baulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

## B. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet ~~liegt nicht~~ <sup>für die Erweiterung liegt</sup> - im Außenbereich gem. § 35 BauGB. und grenzt im Süden <sup>2)</sup> der Ortsgrenze von Sachsenkam an. Es erhält über die Wallberg, Raiffeisen und Berg -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei ~~den~~ den vorgenannten Straßen ~~-Straßen~~ erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ der Ortsdurchfahrtsgrenze.

- Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:  
keine

3. Der nächste zentrale Ort ist: Bad Tölz Entfernung vom Planungsgebiet: 9 km

### 4. Entfernungen zu

- |  |   |
|--|---|
| a) Bahnhof <u>Schaftlach</u> ca. <u>4000</u> m                                   | f) Gemeindekanzlei . . . . . ca. <u>500</u> m           |
| b) Omnibus-/ <del>Kampbahn</del> <del>YS-Bahn</del> Haltestelle ca. <u>400</u> m | g) <u>Kath.</u> - Kirche <sup>3)</sup> ca. <u>500</u> m |
| c) Volksschule . . . . . ca. <u>500</u> m  | h) Postamt . . . . . ca. <u>500</u> m                   |
| d) Kindergarten . . . . . ca. <u>450</u> m                                       | i) <u>Pfarramt</u> ca. <u>200</u> m                     |
| e) Versorgungsläden . . . . . ca. <u>400</u> m                                   | k) <u>Banken</u> ca. <u>400</u> m                       |

<sup>1)</sup> TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben) <sup>2)</sup> Himmelsrichtung <sup>3)</sup> Konfessionsangabe

**C. Beschaffenheit des Planungsgebietes**

1. Geländeverhältnisse: Das Gelände fällt nach Westen teils stark und nach Süden leicht ab.
2. Vorhandener Baumbestand: siehe Planentwurf.
3. Bodenbeschaffenheit: sandiger bis grober Kies, teils auch lehmiger Kies.
4. Max. Höhenunterschied: \_\_\_\_\_ m
5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: 8 - 12 m
6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: nicht erforderlich

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird <sup>nicht</sup> für folgende Flurstückennummern erforderlich: 4305, 1303/9, 1303, 1302, 1301 und 1300 (erfolgt im Einvernehmen mit den Grundeigentümern) "siehe auch H 5"
2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstückennummern erforderlich: -/-
3. Eine Flurbereinigung - ist ~~und ist~~ <sup>nicht</sup> - durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt München, abgeschlossen am 20.03.79

**E. Bauliche Nutzung**

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstückennummern (TF = Teilflächen)
WA	2,09	<del>42/2, 42/1, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 41,</del> 1303/6, ✓1303/7, ✓1305/3, ✓1303/4, ✓1303/1, ✓ 1303/5, ✓1303/8, ✓1303/3 ✓ 1305, ✓1303/9, ✓1303, ✓1302, ✓1301, ✓1300, ✓

**2. Flächenanteile**

Brutto-Baufläche	2,0927	ha, = 100 v. H.
<b>abzüglich</b> öffentliche Verkehrsflächen	0,225α	ha, = 10,75 v. H.
<b>abzüglich</b> Gemeindebedarfsflächen wie		
a) _____	_____	ha, = _____ v. H.
b) _____	_____	ha, = _____ v. H.
c) _____	_____	ha, = _____ v. H.
d) _____	_____	ha, = _____ v. H.
<b>Netto-Wohngebiet</b>	<u>1,8677</u>	ha, = <u>89,25</u> v. H.

3. Es wurden 15 Parzellen mit 15 Wohngebäuden und etwa 30 Wohneinheiten, 30 Garagen, 30 PKW-Stellplätzen und ---- Kinderspielplätzen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 70 Einwohner mit 20 volksschulpflichtigen Kindern.

...the ... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Wallberg, Raiffeisen, Berg- u. Alpenblickstr.
Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 500 m.
Straßenprofile und Konstruktion: Frostsicherer Unterbau, Straßentwässerung, Bitumendecke.

Kostenträger: 30 v. H. die Gemeinde
70 v. H. die Anlieger

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch - Einbau Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sachsenkam
Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - geplante, im Bau befindliche, zentrale - Wasserversorgungsanlage ist im Geltungsbereich möglich.
Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird - nicht - erforderlich durch Ergänzung der Versorgungsleitungen.

Kostenträger: Gemeinde Sachsenkam.

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch - Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der bis zur Anschlußmöglichkeit an den Kanal durch
- Einzelkläranlagen - Sammelanlage - Abflüsse - als Übergangslösung - als Übergangslösung - als Übergangslösung
Anschluß bis 1995/96 möglich.
Nächste Anschlußmöglichkeit an den - geplanten - Kanal - in Entfernung entlang der Erschließungsstraßen.
Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird - nicht - erforderlich durch

Kostenträger: Gemeinde Sachsenkam,

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amperwerke AG München
mittels - Verkabelung - Anschluss. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - eingeplant.
Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in m Entfernung.
Kostenträger: IAW

5. Gas: Entfällt

Die Versorgung mit Erdgas - Stadtgas erfolgt durch
Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in m Entfernung.
Kostenträger: XXX

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch den Landkreis Bad Tölz-Wolfratsh.

7. Die Erschließungsanlagen werden - in einem Zug - in folgenden Abschnitten - ausgeführt:

- 1. BA: Unterbau für die Alpenblickstr. (innere Erschließungsanlage) mit Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.
2. BA: Aufbringung der Bitumendecke in der Alpenblickstraße.
3. BA: Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Berg- und Wallbergstr. mit Bitumendecke in der Bergstr.

8. Die Erschließung wird - von der Gemeinde übertragen - durch Vertrag einem Dritten übertragen.

## G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

### 1. Straßen, Wege, Plätze

- a) Fahrbahn 250 m à 1.000 DM  
 b) Wege 155 m à 300 DM  
 c) Plätze 1 Stm à 6.000 DM  
 d) Gehsteige - m à - DM  
 e) Straßenleuchten 10 Stm à 2.000 DM  
 f) Grunderwerb 2250 m<sup>2</sup> à 40 DM  
 g) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 h) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 i) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 30 v. H.<sup>1)</sup>  
 Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM 123.750

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem.

Ziff. 1a) - i) betragen

für die Gemeinde voraussichtlich 4.000 DM

**Summe der Straßen, Wege, Plätze:**

### 2. Wasserversorgung

- a) Hauptstrang 420 m à 170 DM  
 b) Hausanschlüsse 15 m à 800 DM  
 c) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 d) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 e) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch

g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung -  
 pro Anschluß 6.000 DM ergibt bei 15 Anschlüssen

h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2a) - f) betragen

voraussichtlich

3.000 DM

**Summe der Wasserversorgung:**

### 3. Abwasserbeseitigung (Misch-Trenn-System)

- a) Hauptsammler (Schmutzw.) 550 m à 400 DM  
 b) Hauptsammler (Regenw.) 550 m à 130 DM  
 c) Drainage \_\_\_\_\_ m à \_\_\_\_\_ DM  
 d) Hausanschlüsse 20 St.m à 1.000 DM  
 e) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM  
 f) \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ DM

g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch

h) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung -  
 pro Anschluß 15.000 DM ergibt bei 20 Anschlüssen

i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) - g) betragen

voraussichtlich

4.000 DM

**Summe der Abwasserbeseitigung:**

Kosten DM	Entnahmen DM
250.000	
46.500	
6.000	
-	
20.000	
90.000	
	288.750
412.500	288.750
71.400	
12.000	
	90.000
83.400	90.000
220.000	
71.500	
-	
20.000	
	300.000
311.500	300.000



#### H. Weitere Erläuterungen

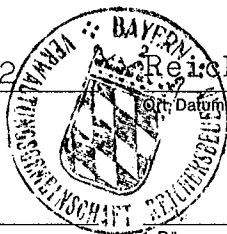
Die <sup>2</sup>erste Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Sachsenkam-Süd" dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Im bisherigen Geltungsbereich wird auf Flurst. Nr. 42/1 das bisherige Gebäude abgebrochen und das Baufenster für den Neubau nach Westen verschoben.
2. Die Alpenblickstraße (innere Erschließungsanlage) endet mit einem Wendehammer bei Flurst. Nr. 1305/3. Von hieraus ist nur noch ein Fußweg bis zur Raiffeisenstraße vorgesehen.
3. Im Bereich der Erweiterung wird die Alpenblickstraße nach Süden bis zur Wallbergstraße geführt.
4. In die Erweiterung werden die Grundstücke bis zur Bergstraße miteinbezogen.
5. Die Grundeigentümer sind mit den vorgesehenen Grundstücks-  
teilungen einverstanden. Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch ist somit nicht erforderlich.
6. Die Ausweisung erfolgt für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung. Vor Erlangung der Rechtskraft sind mit allen Grundeigentümern Kaufangebote abzuschließen.
7. ~~Die von der Bergstraße erschlossenen fünf Grundstücke können erst dann bebaut bzw. bezogen werden, wenn die Grundstücke an die geplante Kanalisation angeschlossen werden können. Bei den übrigen neu entstehenden 10 Wohngebäuden sind die Abwasser bis zur Anschlussmöglichkeit an den Kanal mit Einzelkläranlagen zu beseitigen (Übergangslösung). "Siehe Abschnitt F 3"~~
8. Ziel und Zweck der Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von 15 Baugrundstücken. Der zu errichtende Wohnraum dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs innerhalb der Gemeinde. Die Anzahl der Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren im Gemeindebereich erheblich gestiegen und begründet den erhöhten Wohnbedarf.
9. Vorgesehen sind 15 neue zweigeschoßige Wohngebäude mit zusammen ca. 30 Wohnungen einschließlich der erforderlichen Garagen. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal 3 begrenzt, um im Ortsrandbereich eine Bebauung mit Mehrfamilienhauscharakter zu vermeiden und familiengerechte Wohnungen zu schaffen. Doppelwohnhäuser werden auf maximal 4 Wohnungen begrenzt.

Reichersbeuern, den 26.06.92

Ort, Datum

VGem Reichersbeuern



1. Bürgermeister

i.A. *Marz*  
Der Entwurfsverfasser  
Marz, Ang.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bauleitplanes gem. § 2 BauGB

vom 16.11.92 mit 16.12.92

in der Geschäftsstelle der VGem Reichersbeuern u. in der Gde. S"kam

öffentlich ausgelegt.

Siehe umseitige Ergänzung.

Reichersbeuern, den 17.12.92

Ort, Datum

1. Bürgermeister

Ergänzungen:

Auf Seite 1 und im Planentwurf wurde berichtigt, daß es sich um die 2. Änderung handelt, da das Verfahren zur 1. Änderung mit Beschluß vom 05.07.1990 eingestellt wurde.

Im Abschnitt D 1 wurden die Flurstücksnummern gestrichen u. auf Abschnitt H 5 hingewiesen.

H 7 wurde gestrichen. Die Abwasserbeseitigung soll wie in Abschnitt F 3 beschrieben, erfolgen.

Reichersbeuern, den 22.10.1992

VGem Reichersbeuern

i.A. *März*  
März, Ang.

Diese Begründung mit den oben aufgeführten Ergänzungen wurden dem Gemeinderat Sachsenkam zur Kenntnis gegeben und von diesem in der Sitzung vom 27.01.1993 mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 05.03.1993

VGem Reichersbeuern

i.A. *März*  
März, Ang.

