

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 4 Gemeinde — ~~MAB~~ ~~Stad~~ Sachsenkam vom Nov. 1980
für das Gebiet an der Reutbergstraße

umfassend die Grundstücke 191, 192, 193, 193/2, 194, 195, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 186/3, 186/10 und zum Teil die Grundstücke Pl.-Nr. 213, 222 und 222/2
Entwurfsverfasser: Architekturbüro Englert, Bad Tölz

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. ~~Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindegebietes~~
~~entworf~~

~~oder~~

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — ~~des Gemeindegebietes~~
der G'de. S'kam — vom 12.12.61 ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:
"Der Flächennutzungsplan bedarf einer Neuerstellung; das Verfahren muß noch eingeleitet werden."

~~oder~~

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan ~~aufgestellt~~ geändert bzw. neuerstellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

"Sicherung einer Grünfläche aus ortsplanerischen Gründen"

~~oder~~

~~Ein kommunales Entwicklungsplan (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.~~

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

~~oder~~

~~Ein kommunales Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.~~
Beschluß vom ~~XXXXXX~~ verabschiedet worden. ~~Der Bebauungsplan~~ berücksichtigt.

~~oder~~

~~Ein kommunales Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.~~
Beschluß vom ~~XXXXXX~~ verabschiedet worden. ~~Der Bebauungsplan~~ weicht aus folgenden Gründen ~~von~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Planungsrechtliche Festsetzung einer Grünfläche
- Neutrassierung des Schulweges mit Anbindung an die Erlenstraße
- Ordnung des Baurechts

1) Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt m — nördlich — südlich — westlich — östlich — ^{im}~~200~~ Ortskern von Sachsenkam
 Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —

Es hat eine Größe von ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof m	Volksschule 0,00 m
<u>Omnibus-</u> od. Straßenbahnhaltestelle 0,00 m	Versorgungsläden 60,00 m
Kirche:	100,00 m	 m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach Süden leicht — stark — ab.
 Das Grundwasser liegt ca. 3,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmigem Kies
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden:
Volksschule, Wohn- und Nebengebäude, landw. Gebäude

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden:
Wie festgesetzt, unwesentliche Restbepflanzung

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Dorfgebiet (Gesamtfläche)	1,75 ha	Wie Seite 1 oben
davon Fläche f.d. Gemeindebed.	0,45 ha	211, 212, folgende Flächen teilweise: 186/3, 208, 210, 222
davon Fläche f.d. Land- wirtschaft	0,22 ha	201, teilweise die Flächen 186/3 und 222.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

2 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 4 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

2 Garagen und 10 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 45 Einwohner mit ca. 8-10 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- | | | |
|--|-------|--------|
| umfaßt | 0,802 | ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen | 0,186 | ha (2) |
| Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) | 0,988 | ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | 0,092 | ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen | 0,450 | ha (5) |
| Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) | 0,220 | ha (6) |
| Fläche f. Landw. | 1,750 | ha (6) |

- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- | | |
|--|--------|
| das Bruttowohnbauland (3) | 56,45% |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) | 5,25% |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) | 25,70% |
| Flächen f.d. Landwirtschaft | 12,60% |
| | 100% |

- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- | | |
|---|--------|
| das Nettowohnbauland (1) | 81,20% |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) | 18,80% |
| | 100% |

- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von 16 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 20 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Tölzer- und Reutbergstraße Straße und die neue Erschließungs- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — etwa ab bei Baubeginn — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — etwa ab bei Baubeginn — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261 (Bis zur Erstellung der neuen Kanalisation)
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Isar-Amper-Werke Miesbach.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
423.611,--	195.025,--
423.611,--	195.025,--

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
 Im laufenden Haushalt gesichert
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:

3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
 Im laufenden Haushalt gesichert
4.
5.
6.

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 228.586,-- DM
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von 1.000,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
 Verkehrssicherung und Beruhigung, bauliche Ordnung.
2. 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 (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Ankauf der alten Dorfschmiede zur Anlage einer Grünfläche
 - b) Erstellung der Erschließungsstraße
 - c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Die Festsetzungen hinsichtlich der ortsgestaltenden Elemente erfolgen in Anpassung an das bestehende Ortsbild.

Sachsenkam, Nov. 1980
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

MARTIN ENGLERT
ING.-BÜRO FÜR PLANUNG U. BAULEITUNG
8170 BAD TOLLER PLATZ 1/II
TELEFON 09041 / 98 34

Sachsenkam, 19. Feb. 1981
Ort, Tag

Gemeinde Sachsenkam

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Gast, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 06. Mai 1982 mit 6. Juni 1982 in den Amtsräumen der VGem Reichersbeuern u. in der Gde.S"kam öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, d. 03.08.82
Ort, Tag

i.A. März, Ang.

b.w.

H) Weitere Erläuterungen (Nachtrag)

Mit Hinweis auf den Gemeinderatsbeschuß vom 11.11.1982 wird

1. die Straße bei Flurst.Nr. 210 leicht nach Westen verlegt, so daß in diesem Bereich ~~aus~~ Flurst.Nr. 207 und 208 keine Straßengrundabtretung anfällt.
2. die Straße in 2 Bauabschnitten ausgebaut und
3. die Straße auf 30 km/h beschränkt.

Reichersbeuern, den 25. März 1983

Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern
i. Namen der Gemeinde Sachsenkam

Münz

i.A. März, Ang.