

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Sachsenkam

Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 207, 208, 210, 222 und 222/2, der Gemarkung Sachsenkam.

Entwurfsverfasser : Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5
83623 Bairawies

A. Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan vom 11.04.1983 einschl. seiner 1. Änderung vom 29.04.1988 wird in Teilbereichen geändert.

Aufgrund der Ortsentwicklung in bezeichnetem Bereich (Kindergartenneubau) und dem allgemeinen Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (Verdichtung) sind Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen notwendig.

Im übrigen bleibt es bei der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan.

B. Änderungen

1. Erschließungsstraße

Der Kindergartenbetrieb und die Wohnbebauung erfordern aus Immissionschutz- und Sicherheitsgründen eine andere Erschließungsform. Darüberhinaus hat sich gezeigt, dass aus verkehrstechnischer Sicht die Notwendigkeit einer Querverbindung Holzkirchner Str. zu Erlenstraße nicht notwendig ist.

Die im Bestand vorhandene Erschließungsstraße "Schulweg" endet am Kindergarten.

2. Fußwege

Die dargestellten Fußwege sind im Bestand vorhanden und stellen Verbindungen vom Kindergarten und Gemeindehaus zu den angrenzenden Wohnbebauungen dar.

3. Öffentliche Grünfläche

Der schmale Grundstücksstreifen östlich des Gemeindehauses ist für eine Bebauung ungeeignet, die bisher vorgesehene Nutzung als öffentliche Parkfläche ist in dem Ausmaß nicht notwendig.

Die Neuausweisung als öffentliche Grünfläche, dient der Verbesserung des Wohnumfeldes und wird als sogenannte Haus- oder Obstwiese genutzt.

4. Abbruch des bestehenden Hauses auf der Fl.Nr. 207

Der Standort des Objektes ist so ungünstig innerhalb der Gesamtparzelle, dass eine wünschenswerte Nachverdichtung nicht möglich ist.

In Absprache mit dem Grundstückseigentümer erfolgt der Abbruch zur Neuordnung des Gebietes.

5. Neuparzellierung / Grundstücksgrößen

Die geänderte Erschließungsform (Ziff. 1) und die gewünschte Verdichtung wegen des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfordert eine Neuparzellierung.

6. Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe für die Satteldächer der Hauptbaukörper wird neu definiert und mit 6,30 m heutigen technischen Erfordernissen angepaßt. Eine verträgliche Einfügung in die Umgebung ist gegeben.

7. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) wird mit max. 2 Stck. festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass größere familien-gerechte Wohnungen geschaffen werden. Desweiteren soll keine Wohnstruktur entstehen, die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungs-nutzung nach sich zieht.

C. Geplante bauliche Nutzung des von der Änderung betroffenen Gebietes

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Nettofläche	Fl.Nr.
Dorfgebiet	1.356 m ²	207, 208,

2. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19:

0,23 (0,41)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß §19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und somit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (BauGB § 1a Abs. 3 Satz 4).

D. Vorroraussichtliche Auswirkungen der Änderungsplanung:

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 ist daher nicht erforderlich.

E. Immissionsschutz

1. Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen. Photovoltaikanlagen müssen - soweit sie parallel mit dem Stromnetz des Energieversorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.
2. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Garten- und Grauwasser) erreicht werden. Auch diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung zu verstehen.

F. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit

vom 14.02.2001 bis 14.03.2001 öffentlich ausgelegen.

Bairawies, den 04.10.2000

Sachsenkam, den 10.05.2001

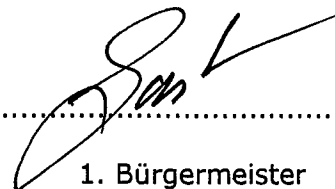
Geändert am : 22.01.2001

Entwurfsverfasser




**PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA**
Auf der Tränke 5
83623 BAIRAWIES
~~0 89 27 413 oder 298~~

Robert Beham


.....
1. Bürgermeister