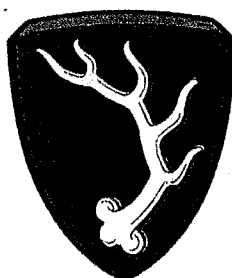


Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



7. Änderung (Erweiterung) Bebauungsplan Nr. 5

"Gewerbegebiet"

Begründung

Bairawies, den 16.05.2011

geändert: 21.07.2011

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642


Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
3.1	Ortsbild, Landschaftsbild	3
4	Städtebauliches Konzept	3
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
5.	Erschließung	4
5.1	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	4
6.2	Oberflächenentwässerung	4
6.3	Versorgungsanlagen	4
6.4	Abfallbeseitigung	4
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
7.1	Allgemeines	4
8.	Umweltbericht	4
	Entfällt	
9.	Immissionschutz	4
10.	Flächen- und Kostenbilanz	5
10.1	Flächen	5
10.2	Kosten	5
11.	Anlagen / Sonstiges	5
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	5
11.2	Voraussichtliche Auswirkung durch Verwirklichung der Planung	5
12.	Grundlagen	5
13.	Verfahren	5

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586).

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan vom 09.03.1995, in Kraft seit1995 einschl. seiner 6. Änderung vom 12.12.2007, in Kraft seit 14.07.2007 wird geändert.

Der Geltungsbereich wird im Bereich der Parzelle 11 geringfügig in Richtung Süden erweitert, mit dem Ziel in diesem Bereich zwei Bauparzellen zu schaffen (Parzellen 11 und 19).

Anlass für die Änderung/Erweiterung ist die konkrete Anfrage/Vergabe an Gewerbetreibende.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich der 7. Änderung befindet sich im wesentlichen innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 935, 935/8, 935/4, 935/10, 935/11 und 586/51 der Gemarkung Sachsenkam.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Die Bebauungsplanänderung entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Die Maßnahme entspricht der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, da durch die geringfügige Erweiterung die Ansiedelung von zwei Betrieben ermöglicht wird.
- b) Es handelt sich um eine Verdichtung im Bestand.
- c) Es werden keine, über den Bestand hinausgehende, Erschließungsflächen benötigt.

2.1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Der rechtskräftige FNP der Gemeinde Sachsenkam sieht im zu überplanenden Bereich eine der Planung entsprechende Nutzung vor, weshalb eine Änderung des FNP nicht veranlasst ist.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Die geplanten Haustypen mit seinen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der bisherigen Planung. Die Einfügung in die Umgebung ist gewährleistet. Das Grünordnungskonzept der bisherigen Planung wird fortgeführt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet (GE) i.S.v. § 8 BauNVO, wie schon im Bestand gegeben.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.

Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 11 - 0,35 (0,55)

Bauraum 19 - 0,35 (0,55)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei zum Teil um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt. Die gemäß § 17 der BauNVO zulässige GRZ von 0,60, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. (höchstens bis zu 0,80) überschritten werden darf, wird auf keinem der Grundstücke erreicht.

Im Baugebiet dürfen die zum Grundstück gehörenden Grünflächen nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

- c) Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan der 6. Änderung, in Kraft seit dem 14.12.2007.

5. Erschließung

5.1 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Wagleitenstraße) gegeben. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam. Die Gemeinde kann den Anschluss kurzfristig realisieren.

6.2 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist der Gemeinde bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme anzustreben ist.

Die nur geringfügige Änderung gegenüber der Bestandsituation rechtfertigt kein gegenüber dem Ursprung weiterführendes Konzept.

6.3 Versorgungsanlagen

Die Versorgung der Baugrundstücke kann durch die in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Eine Erweiterung über den Bestand hinaus ist nicht erkennbar.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a durchgeführt wird. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

8. Umweltbericht

Entfällt

9. Immissionsschutz

Entfällt, bzw. keine Angaben

10. Flächen- und Kostenbilanz

10.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	4.183,00 m ²
Nettobauland	1.630,00 m ²
Private Grünflächen (mit städtebaulicher bzw. grünordnerischer Funktion)	399,00 m ²
Private Grünflächen, sonstige	0,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.290,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	864,00 m ²
Private Verkehrsflächen	0,00 m ²

10.2 Kosten

Keine Ausführungen

11. Anlagen / Sonstiges

11.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

11.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.
Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

12. Grundlagen

Entfällt

13. Verfahren

13.1 Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2011 bis 07.07.2011 beigelegt.

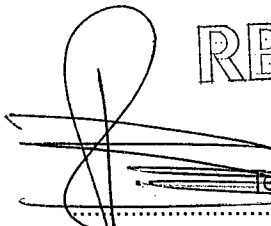
13.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom 08.06.2011 bis 07.07.2011 beigelegt.

Bairawies, den 16.05.2011
Geändert am: 21.07.2011

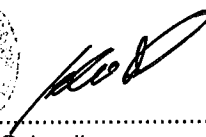
Sachsenkam, den 21.07.2011

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam

 **RB Robert Beham BIAV**
Planungsbüro
Auf der Tränke 5
83623 Bairawies
Tel. 08027/413 oder 298
Fax 08027/1642
Robert Beham
PB Robert Beham BIAV




Hans Schneil
1. Bürgermeister