

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 6
der Stadt/Gemeinde Sachsenkam

Ortsteil: -/- Landkreis: Bad Tölz - Wilfratkirchen

Planbezeichnung: "An der Kirchstraße" 6219

Flurnummer¹⁾: Teilflächen aus Flurst. Nr. 1772/2 u. 243/1 sowie die
Flurst. Nr. 1772/7 u. 1772/8

Gemarkung: Sachsenkam Plandatum: 09.12.92 Änderungsvermerk: 25.03.93

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Martin Englert, Ellbach

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 30.06.92 909 EW Richtzahl bis 19 - EW

Gemeinde mit - geringer - ~~mittlerer~~ - ~~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~~ - ~~reines Wohngebiet~~ - ~~allgemeines Wohngebiet~~ - ~~Mischgebiet~~ - ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wochenendhausgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
- In dem - in Aufstellung befindlichen - ~~genehmigten~~ - Flächennutzungsplan ~~wurde~~ ^{wird} das Planungsgebiet - ganz - ~~teilweise~~ - als Dorfgebiet dargestellt.

- Begründung** für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 und 4 BauGB) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 09.12.92 Nr. 7 Seite 244:

Ziel u. Zweck ist die Anweisung eines Baugrundstückes, sowie die Fest-
schreibung des vorhandenen Bestandes im Geltungsbereich dieses Beh.-
planes. Die Anweisung wird in dem z. Z. in Neuaufstellung befindlichen
Fl.-nutzungsplan berücksichtigt. Weitere Erläuterungen siehe Abschn. H.

B. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet liegt ~~nicht~~ im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es grenzt im Nordwesten ^{an die bebaut.} ²⁾ der Ortsgrenze von Sachsenkam an. Es erhält über die Kirchstraße -Straßen-
Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Kirchstraße -Straße erfolgt der
Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
- Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:
-/-

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

4. Entfernungen zu

- | | |
|---|---|
| a) Bahnhof <u>Schafflach</u> ca. <u>4.000</u> m | f) Gemeindekanzlei ca. <u>500</u> m |
| b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn Haltestelle ca. <u>300</u> m | g) <u>Kath.</u> - Kirche ³⁾ ca. <u>150</u> m |
| c) Volksschule <u>Reichenbeuern</u> ca. <u>7.000</u> m | h) Postamt ca. <u>450</u> m |
| d) Kindergarten ca. <u>350</u> m | i) <u>Pfarramt</u> ca. <u>650</u> m |
| e) Versorgungsläden ca. <u>300</u> m | k) <u>Banken</u> ca. <u>350</u> m |

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: flach
- 2. Vorhandener Baumbestand: einzelne Birken, kein nennenswerter Baumbestand vorhanden
- 3. Bodenbeschaffenheit: Moor / Streuwiese / sandigem Lehm.
- 4. Max. Höhenunterschied: / m
- 5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ca. 1 m
- 6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:
Bodenaustausch, Keller aus wasserundurchlässigen Stahlbeton

D. Bodenordnende Maßnahmen

- 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
Entfällt
- 2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BauGB wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
Entfällt
- 3. Eine Flurbereinigung - ist - wird ~~nicht~~ 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	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
<u>MD (Dorfgebiet)</u>	<u>ca 0,13</u>	<u>1772/2 TF</u>

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	<u>0,13</u>	ha, = <u>100</u> v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>-</u>	ha, = <u>-</u> v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) _____	<u>/</u>	ha, = <u>/</u> v. H.
b) _____	<u>/</u>	ha, = <u>/</u> v. H.
c) _____	<u>/</u>	ha, = <u>/</u> v. H.
d) _____	<u>/</u>	ha, = <u>/</u> v. H.
Netto-Wohngebiet	<u>0,13</u>	ha, = <u>100</u> v. H.

- 3. Es wurden 1 Parzellen mit 1 Wohngebäuden und etwa 4* Wohneinheiten, 4 Garagen, 5 PKW-Stellplätzen und _____ Kinderspielflächen ausgewiesen.
- 4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 12* Einwohner mit 4* Volksschulpflichtigen Kindern.

* Diese Zahlen ändern sich, wenn die wirtsch. Doppelhaushälfte als Arztpraxis genutzt wird.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kirchstraße -Straßen.

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 300 m.

Straßenprofile und Konstruktion: Frustsicherer Unterbau, Straßentwässerung mit Bitumendecke ist vorhanden

Kostenträger: 100 v. H.¹¹ die Gemeinde
1 v. H.

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch - ~~Brunnen~~ - Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der Gemeinde Sachsenkam

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~- geplante - im Bau befindliche - zentrale -~~ Wasserversorgungsanlage in ca. 6 m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird - nicht - erforderlich durch _____

Kostenträger: Entf.

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ~~- Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des/der -~~ bis zur Anschlußmöglichkeit an den Kanal durch

- Einzelkläranlage / ~~- Sammelkläranlage - abflußlose Grube - als Übergangslösung - (Bezeichnung) -~~ evtl. durch Verrieselungsanlage

Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~- geplanten - vorhandenen -~~ Kanal im Bereich der vorbeiführenden Kirchstraße in Entfernung _____

Eine - Änderung - Erweiterung - der ~~bestehenden~~ ^{geplanten} Abwasserbeseitigungsanlage wird - nicht - erforderlich durch _____

Kostenträger: Gde

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar Amperwerke AG München

mittels - Verkabelung - ~~Dachständeranschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist - nicht - eingeplant.

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in _____ m Entfernung, im Bereich der Kirchstr.

Kostenträger: JAW

5. Gas: Entf.

Die Versorgung mit ~~- Erdgas - Stadtgas~~ erfolgt durch _____

Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in _____ m Entfernung.

Kostenträger: _____

6. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch den Landkreis Bad Tölz - Wottratsch. und über den Wertstoffhof der Gemeinde

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

sind vorhanden.

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

¹¹ mindestens 10 v. H.

G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

1. **Straßen, Wege, Plätze** *Entf.*
- a) Fahrbahn _____ m à _____ DM
 - b) Wege _____ m à _____ DM
 - c) Plätze _____ m à _____ DM
 - d) Gehsteige _____ m à _____ DM
 - e) Straßenleuchten _____ m à _____ DM
 - f) Grunderwerb _____ m² à _____ DM
 - g) _____ à _____ DM
 - h) _____ à _____ DM
 - i) _____ à _____ DM
 - k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) – i) abzüglich _____ v. H.¹⁾
 Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM _____
 - l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem.
 Ziff. 1a) – i) betragen _____
 für die Gemeinde voraussichtlich / DM

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. **Wasserversorgung** *Entf.*
- a) Hauptstrang _____ m à _____ DM
 - b) Hausanschlüsse _____ m à _____ DM
 - c) _____ à _____ DM
 - d) _____ à _____ DM
 - e) _____ à _____ DM
 - f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserver-
 sorgungsanlage durch _____
 - g) Anschlußgebühr – lt. Satzung – ~~durch Umlegung~~ –
 pro Anschluß 6.000 DM ergibt bei 1 Anschlüssen
 - h) ~~Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich~~
 - i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten
 für die Anlagen gem. Ziff. 2a) – f) betragen _____
 voraussichtlich / DM

Summe der Wasserversorgung:

3. **Abwasserbeseitigung (Misch – Trenn – System)**
- a) Hauptsammler (Schmutzw.) _____ m à _____ DM
 - b) Hauptsammler (Regenw.) _____ m à _____ DM
 - c) Drainage _____ m à _____ DM
 - d) Hausanschlüsse 1 ~~Stk.~~ 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 1 Anschlüssen
 - i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich _____
 - k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungs-
 kosten für die Anlagen gem. Ziff. 3a) – g) betragen _____
 voraussichtlich / DM

Summe der Abwasserbeseitigung:

Kosten DM	Einnahmen DM
	-/-
-/-	-/-
	-/-
	6.000
	-/-
	/
-/-	6.000
	75.000
	/
	/
1.000	75.000

¹⁾ mindestens 10 v. H., diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar.

4. Stromversorgung (Verkabelung - Dachständer)

- a) Hauptleitung _____ m à _____ DM
- b) Anschlußleitungen _____ m à _____ DM
- c) Sonderkosten für
- d) Anschlußgebühr für _____ Anschlüsse à _____ DM

Summe der Stromversorgung:

5. Gasversorgung (Stadtgas - Erdgas - Ferngas - Fernheizung)

- a) Hauptleitung _____ m à _____ DM
- b) Anschlußleitungen _____ m à _____ DM
- c) Sonderkosten für
- d) Anschlußgebühr für _____ Anschlüsse à _____ DM

Summe der Gasversorgung:

6. Sonstige Kosten

- a) Planungskosten
- b) _____

Summe der sonstigen Kosten:

7. Nachfolgelasten

- a) Schulhaus - Neubau - Erweiterung
- b) Kindergarten - Neubau - Erweiterung
- c) Friedhof - Neuanlage - Erweiterung
- d) Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen
- e) _____
- f) _____
- i) Nachfolgelastenbeträge gem. Nachfolgelastenvertrag vom _____

*z. Z. nicht
irrechenbar*

Summe der Nachfolgelasten:

8. Gesamtkosten (Ziffern 1 mit 7)

9. Gemeindegkosten

- a) Die der Gemeinde entstehenden Kosten die zugunsten der Gemeinden anfallenden Überschüsse - aus den Anlagen gemäß Ziffern 1-7 betragen voraussichtlich
- b) Begründung bei Erzielung von Überschüssen:
Für die Erschließungsanlagen fallen keine zusätzlichen Kosten an.
- c) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten gemäß Ziff. 11, 21 und 3k betragen voraussichtlich

Kosten DM	Einnahmen DM
<i>entf.</i>	
<i>entf.</i>	
3.000	
3.000	/
4.000	27.000

17.000

-/-

Koverdruck 910 900 (1/87)
 KommuSchriften-Verlag J. Jehle München GmbH
 - Nachdruck und Nachahmung verboten -

H. Weitere Erläuterungen

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten baulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen. Der zu errichtende Wohnraum dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs innerhalb der Gemeinde. Auch die vorgesehene Arztpraxis ist dringend notwendig, da es im Gemeindegebiet keine Ärzteniederlassungen gibt.

Das Gebiet liegt ca. 350 m nordwestlich des Ortskernes von Sachsenkam. Es grenzt an die Bebauung in nördlicher Richtung an. Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück ist ein Einzelhaus mit maximal drei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten sind zwei Stellpl./WE, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind 1,5 Stellpl./WE nachzuweisen. Wird wie im Bauantrag vorgesehen, die westliche Doppelhaushälfte als Arztpraxis genutzt, sind 3 Stellplätze zusätzlich erforderlich.

Die bestehende Landwirtschaft auf Fl. Nr. 68 soll in ihrem Bestand, einschließlich des Zuganges zu den Wirtschaftsflächen, gesichert werden. Die grün schraffierte Fläche wird der landw. Nutzung vorbehalten und stellt zugleich den Abschluß der baulichen Entwicklung nach Norden dar.

An der Ostgrenze des Baugrundstückes verläuft der Dorfbach. Dieser darf nicht verrohrt werden. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern beiderseits des Baches soll erhalten bleiben.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird verzichtet; § 4 Abs. 2 BauGB wird angewandt. In der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist auf § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG hinzuweisen.

Reichersbeuern, d. 09.12.1992

Reichersbeuern, den 09.12.1992

Ort, Datum

Ort, Datum

Verwaltungsgemeinschaft
Reichersbeuern

A. Müll. Ang.

Der Entwurfsverfasser



1. Bürgermeister

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

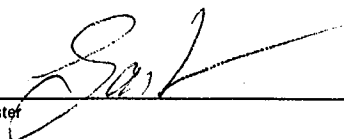
vom 25.02.93 mit 25.03.93

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern und in
der Gemeinde Sachsenkam öffentlich ausgelegt.

Reichersbeuern, den 26.03.93

Ort, Datum

1. Bürgermeister



Ergänzungen:

Durch die fehlende Kanalisation konnten in den vergangenen Jahren nur vereinzelt kleinere Baugebiete ausgewiesen werden.

Dadurch- und durch die erheblich gestiegene Anzahl der im Ort geschaffenen Arbeitsplätze (Fa. Heilmeier & Weinlein über 100) ist eine große Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken vorhanden.

Diese Begründung mit den oben aufgeführten Ergänzungen wurden dem Gemeinderat Sachsenkam zur Kenntnis gegeben und von diesem in der Sitzung vom 25.03.1993 mit dem Bauungsplan als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 31.03.1993
VGem Reichersbeuern

02. Juni 1993

i.A. 
März, Ang.


Bürgermeister