

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6

"An der Kirchstraße"

Begründung

Bairawies, den 01.12.2011

geändert: 02.02.2012

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

RB
Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 04.02.2010 (BGBl. I S. 2586).

Der Bebauungsplan vom 25.03.1993, in Kraft seit 02.06.1993 einschl. seiner 1. Änderung vom 22.08.1996, in Kraft seit 04.10.1996 und seiner 2. Änderung vom 04.02.2010, in Kraft seit 24.02.2010 wird in einem Teilbereich geändert.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebauliche Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Die gewünschte Erweiterung einer Doppelhaushälfte um eine Wohneinheit auf insgesamt zwei Wohneinheiten ist ohne Änderung des BBP nicht realisierbar.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt unweit des Ortskerns von Sachsenkam, westlich neben der Kirche.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1772/7 und 62/1 der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Ohne Relevanz, da durch die Planung keine Strukturänderungen gegenüber dem Istzustand bewirkt werden.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Ohne Relevanz, da durch die Planung keine beeinflussenden Änderungen gegenüber dem Istzustand geschaffen werden.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, sind keine derartigen Flächen aufgeführt.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

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 hier gemachten Vorgaben:

- a) Die Maßnahme entspricht der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden.
- b) Es handelt sich um eine Verdichtung im Bestand.
- c) Über die im Bestand vorhandene Erschließungsstraße hinaus, fallen keine weitere Flächen für die Erschließung an.

2.1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Der rechtskräftige FNP der Gemeinde Sachsenkam sieht im Geltungsbereich derzeit ein Wohnbaunutzung vor und wird im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit angepasst.

Die vorgesehene Mischgebietsnutzung (MI) wurde im 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan festgelegt. Die Zulassung einer 2. Wohneinheit im Rahmen dieses Änderungsverfahrens steht insgesamt betrachtet nicht im Widerspruch zur Mischgebietsnutzung.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Planung basiert auf dem Konzept der Ursprungsplanung einschl. seiner Änderungen.
Die Art der Nutzung und der zugelassene Haustyp bedeutet keine Durchbrechung der ursprünglichen Struktur und steht im Einklang mit der Umgebung.

3.1.1 Erschließung

Die Planung / Änderung erfordert keine neuen bzw. zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

3.1.2 Infrastruktur

Ohne Relevanz, da durch die Planung keine beeinflussenden Änderungen gegenüber dem Istzustand geschaffen werden.

3.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Ohne Relevanz, da durch die Planung keine beeinflussenden Änderungen gegenüber dem Istzustand geschaffen werden.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) 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 Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 3 - 0,29 (0,57)

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.

- b) Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan in Kraft seit dem 02.06.1993, seiner 1. Änderung in Kraft seit dem 04.10.1996 und seiner 2. Änderung, in Kraft seit dem 14.02.2010.

5. Erschließung

5.1 Planstraßen

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

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser (Abwasser)

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Schmutzwasser (Oberflächenwasser)

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.

Da es sich im konkreten Fall jedoch um eine Bestandsituation mit nur geringfügigen Änderungen handelt, werden mit Ausnahme der Verhinderung von Bodenversiegelungen (F. A 2.14) keine Festsetzungen getroffen. Damit soll erreicht werden, dass im Falle einer Änderung der Bestandsituation (z.B. Errichtung von neuen Hofflächen) entsprechende Oberflächenbefestigungen ausgeführt werden.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die im Bestand vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende Trinkwasserleitung gesichert.

6.4 Abfallbeseitigung

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

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Baugrundstückes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: E.ON Bayern AG

Wasserversorgung: Gemeinde Sachsenkam

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Sachsenkam.

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 Ziff. 2 durchgeführt wird.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7.1)

9. Immissionsschutz

Ohne Relevanz, da durch die Planung keine beeinflussenden Änderungen gegenüber dem Istzustand geschaffen werden. Es gelten die Festsetzungen, erstellt im Rahmen der 2. Änderung (F. A 2.1.15).

10. Flächen- und Kostenbilanz**10.1 Flächen**

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	779,00 m ²
Nettobauland (MI)	582,00 m ²
Private Grünflächen (festgesetzt innerhalb des Nettobaulandes)	120,50 m ²
Private Grünflächen, sonstige	0,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	76,50 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 19.12.2011 bis 17.01.2012 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 19.12.2011 bis 17.01.2012 beigelegt.

Bairawies, den 01.12.2011

Sachsenkam, den 06.02.12

Geändert am: 02.02.2012

Entwurf und Planung:

**RB Robert Beham BIAV
Planungsbüro**

Auf der Tränke 5
83629 Bairawies

Robert Beham Tel.: 08027/413 oder 298
PB Robert Beham BIAV Fax 08027/1642

Gemeinde Sachsenkam




Hans Schneil
1. Bürgermeister