

Bad Tölz
Sachsenkam

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

Planbezeichnung: *Ansicht* Gemeinde Sachsenkam
**Bebauungsplan an der Wallbergstraße Nr. 7
in Sachsenkam**
umfassend die Grundstücke
Fl.Nr.21 (Teilfl.)132o (Teilfl.)1319 (Teilfl.)
Fl.Nr.21/3, 21/4, 21/5, 21/7.

Planung: Gemeinde Sachsenkam

Planfertiger: Hans Krinner Bauing.
Enzianstr. 4 1/2, 83646 Bad Tölz
Tel. 08041/3644 Fax 08041/8769

B E G R Ü N D U N G :

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Nachdem das Baugebiet der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung des Flächennutzungsplanes.
Außerdem soll durch die geplante Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde wird in dem neuen Flächennutzungsplan die überplanten Grundstücke als allgemeines Wohngebiet ausweisen.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Gemeinde Straße "Wallbergstraße" (dahinter eine Wohnbebauung)
im Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche
im Süden durch eine landwirtschaftliche Fläche
im Westen durch eine Wohnbebauung u. eine Kapelle
- 1.3 Die Ausweisung des Baugebietes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Ziel des Bebauungsplanes ist daneben auch die Sicherstellung der öffentlichen Erschließung, der einzelnen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche im Norden.
Durch eine öffentliche Verkehrsfläche eines (Feld- und Waldweges) an der Südseite, zur weiteren Erschließung der landwirtschaftlichen genutzten Flächen.
- 1.4 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung städtebaulich, vertretbar beplant und dem gesetzlichen Auftrag entsprechend erschlossen werden.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung. Im übrigen wird auf die Ausführung zu Ziff. 1.3 verwiesen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Sachsenkam an der Wallbergstraße.
Es sollen dort 4 Bauparzellen ausgewiesen werden.

- 3.2 Das Baugebiet umfaßt auch die beiden bestehenden Doppelhäuser im westlichen Planbereich.
- 3.3 Die gesamte Fläche des Baugebiets beträgt ca. 6583 qm
- 3.4 Das Gelände im Plangebiet ist eine ebene Fläche.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes nötig, da reiner Kiesboden vorhanden ist.
- 3.5 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen u. Einrichtungen, soweit sie im Gemeindebereich liegen betragen:
- | | | | |
|--------------------|-------|------------------|-------|
| Omnibushaltestelle | 500 m | Kindergarten | 900 m |
| Kirche | 700 m | Versorgungsläden | 500 m |
| Sportheim | 900 m | Banken | 500 m |

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Im Baugebiet sollen 4 zweigeschoßige Hauptgebäude, mit eingeschößigen Garagen erstellt werden.
Davon sind 3 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus geplant.
- 4.2 Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Sie wird als allgemeines Wohngebiet für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke festgesetzt.
- 4.3 Die bauliche Gestaltung hat der ortstypischen Bauweise wie im Gemeindebereich üblich zu entsprechen.
- 4.4 Für die geplanten Gebäude ist deren höchstzulässige Gebäude-Grundfläche, sowie Wandhöhe festgeschrieben. Für den westlichen Teil des Gebietes erlässt die Gemeinde einen einfachen Bebauungsplan. Für weitergehende Regelungen besteht in diesem Bereich kein Bedarf. Die etwaige bauliche Entwicklung kann den Maßstäben des § 34BauGB überlassen bleiben.
- 4.5 Das ergibt für Parzelle Nr. 1,2,4 eine GRZ=0.16 (0.28) und für Parzelle Nr. 3 eine GRZ=0.15 (0.29)
- 4.6 Die Angabe in Klammern ergibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß §19 Abs.4 Satz 1, BauNVO erzielt wird.
Es handelt sich hier um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50% beträgt.

5. Erschließung

- 5.1 Das Bebauungsplangebiet ist über die Gemeindestraße, der Wallbergstraße Fl.Nr. 22 öffentlich erschlossen.
- 5.2 Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sachsenkam sicher gestellt.

- 5.3 Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen, welche innerhalb der nächsten zwei Jahre fertiggestellt wird. Als Übergangslösung sollen Klär- u. Versitzgruben ermöglicht werden.
- 5.4 Die Stromversorgung erfolgt durch die Isaramperwerke.
- 5.5 Die Müllabfuhr erfolgt staubfrei durch den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

6. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 18.07.96 bis 19.08.96 öffentlich ausgelegen.

Bad Tölz, den 25.4.1996
Planfertiger:

Sachsenkam, den 10.10.96
Gemeinde Sachsenkam

H. Krinner

Ing. Hans Krinner



Sank

.....
Gast 1. Bürgermeister

Geändert am: 20.6.1996
Geändert am: 22.8.1996