

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7, An der Wallbergstrasse, Sachsenkam

Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 1580, 1581, 1584, 28/4, 22/3, 1579, 1579/2, 1336, 1324, 1336/5, 1324/1, 1324/2, 1322, 21, 21/10 und 21/11 der Gemarkung Sachsenkam.

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht eine bauliche Nutzung an dieser Stelle vor, sodass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Der Bebauungsplan wird gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt (Parallelverfahren). Da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen ("nachwachsende Bevölkerung") ist in der Gemeinde Wohnflächenbedarf vorhanden. Auftretender Baulandmangel führt zu Problemen in der Wohnraumversorgung, die nach bedarfsgerechter Ausweisung von Baugrund verlangen. Aufgrund der Gemeindestruktur ist die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur beschränkt möglich ist.

Zu einem Überangebot an Wohnraum wird es nicht kommen, da die Flächen nicht auf dem freien Markt angeboten werden und einer "Einheimischenbindung" unterliegen. Die Planung steht deshalb im Einklang mit den Vorgaben zur Wohndichte bzw. des Bevölkerungswachstumes, wie sie im Flächennutzungsplanentwurf definiert sind.

Ein Zuwarten bis zum Abschluß des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf den Bedarf durch den natürlichen Bevölkerungszuwachs und in Anbetracht des fehlenden freien Wohnraumes nicht vertretbar.

2. Die Fläche soll als Dorfgebiet (MD) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, auf der nur bauliche Anlagen zugelassen sind, die den Erfordernissen dieser Nutzungsart (§ 5 und § 4 BauNVO) entsprechen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 550 m südlich des Ortskerns von Sachsenkam.
Es hat eine Größe von ca. 1,24 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kirche	550 m
Grund-/Hauptschule	5 km
Kindergarten	550 m
Versorgungsläden	500 m

3. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.
Das Gelände ist ohne wesentliche Neigungen. Schützenswerter Baumbestand ist vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Nettofläche	Fl.Nr.
Dorfgebiet	ca. 5.945,00 m ²	1580, 1581, 1584
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.770,00 m ²	1336, 1336/5, 1324/2, 1322, 21

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Neuausweisung:

5 Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 9 Wohnungen, 4 Doppel- und 1 Einzelgarage und 9 Stellplätzen.

Bestand:

1 Einzelhaus mit 1 Wohnung, 1 Doppelgarage, 2 Stellplätze und 1 landwirtschaftliches Anwesen.

D. Bodenordnende Maßnahmen (BauGB § 45 ff)

Keine

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält Anschluß über die bestehende Kreisstraße TÖL 15.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sachsenkam.
Der Anschluß ist sofort möglich.
3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Elektro- Versorgungsunternehmens.
5. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die zentral vom Landkreis vorgenommene Müllbeseitigung.

F. Vorroraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

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.

G. Weitere Erläuterungen:

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach BauGB § 9 Abs.1 Nr. 6-9)

1. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) wird mit max. 2 Stck. festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden. Desweiteren soll keine Wohnstruktur entstehen, die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungsnutzung nach sich zieht.
2. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19:

Parzelle 2 :	0,16 (0,37)
Parzelle 3 :	0,18 (0,34)
Parzelle 4 :	0,14 (0,29)
Parzelle 5 :	0,17 (0,32)
Parzelle 6 :	0,18 (0,36)

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.

Die festgesetzte Nutzungsdichte entspricht im wesentlichen der GRZ des bestehenden Bebauungsplanes.

3. Die Festlegung der Dachneigungen entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
4. Die Festsetzung des Grenzabstandes von Zaunanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dient der Schaffung und Gestaltung von Straßenräumen (siehe auch Ziffer 9.1).
5. Im Bereich der Parzelle 1 sind über die Art der Nutzung hinaus keine Festsetzungen i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB getroffen, weshalb es sich in diesem Bereich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Dies entspricht der Planungsabsicht, da hier kein Regelungsbedarf vorhanden ist.
9. Private Grünflächen
 - 9.1 Der Grünstreifen entlang der Kreisstraße hat folgende Funktionen:
 - a) Sicherung der bestehenden Baumpflanzungen
 - b) Fläche für straßenbegleitende Neupflanzungen mit Bäumen; eine derartige Bepflanzung ist in der Fortführung fast bis zur Ortsmitte im Bestand vorhanden.
 - c) Schutz der Baugrundstücke vor Lärm und Staub.
 - 9.2 Der 10 m breite Grünstreifen am südlichen und östlichen Abschluß der Geltungsbereichsgrenze, dient zur Pflanzung einer Ortsrandeingrünung und ist von städtebaulicher Bedeutung.
 - 9.3 Die Grünfläche zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen und der Parzelle 2, dient zur Erhaltung der bestehenden Obstwiese und des sonstigen Baumbestandes, da diese für das Orts- und Straßenbild von großer Bedeutung sind. Desweiteren handelt es sich um eine Freifläche, die aus funktionalen Gründen, zur Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes notwendig ist (betrieblicher Verkehr).

10. Die Festsetzung einer Zaunlinie entlang der inneren südlichen und östlichen Ortsrand-eingrünungslinie hat städtebauliche Bedeutung.
Es soll vermieden werden, dass in diesem sensiblen Bereich Zäune und damit meist verbunden Hausgartenanlagen in die freie Landschaft ragen. Dies wäre mit einer negativen Außenwirkung verbunden und würde die zwingend notwendige Distanz zum südlich gelegenen Aussiedlerhof optisch verringern.
11. Die maximalen Giebelbreiten der Häuser und das Verhältnis von Hauslänge/-breite ist festgesetzt, damit ausgewogene, harmonische Proportionen entstehen, die dem dörflichen Ortsbild verträglich sind.
12. Heckenpflanzungen und Baumaufreihungen sind nicht zulässig, da es bei dem eng-räumigen Baugebiet zu gegenseitigen Verschattungen und Sichtbehinderungen führen würde und damit die Wohn- und Lebensqualität jedes Einzelnen eingeschränkt würde. Ferner stehen solche Pflanzungen im Widerspruch zum Charakter unserer Dörfer allgemein und des Dorfes Sachsenkam im besonderen.
13. Eingriffsregelung
Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen angrenzend an die Kreisstr. TÖL 15.
Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes an der südlichen Ortsrandlage.
Auf Grundlage der vereinfachten Vorgehensweise (siehe Checkliste Abb. 2, der Broschüre "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) wurde festgestellt, dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

H. 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 Energie-Versorgungsunternehmens 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.

I. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit

vom 27.12.01 bis 28.01.02 öffentlich ausgelegt.

Bairawies, den 12.09.2001

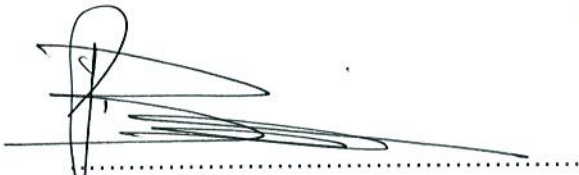
Sachsenkam, den 08.05.2002

Geändert am: 26.11.2001
06.05.2002

Der Entwurfsverfasser



Dienststelle


.....
Robert Beham


.....
1. Bürgermeister