

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Wallbergstraße Nord,

Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 27/1, 31, 31/1, 32, 33/2, 36, 48, 43, 22, 186/7 und 1308 der Gemarkung Sachsenkam.

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Weiterentwicklung des südlichen Ortsrandes von Sachsenkam, einschl. einer sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet werden.

Die Neuausweisung ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang entwickelt und soll eine harmonische Einfügung, Verdichtung und Ortsabrundung gewährleisten.

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).

Die Ausweisung von Baugrund trägt mit zur Deckung des nachweisbaren Wohnungsbedarfes der Bevölkerung bei und ist im Rahmen einer organischen Entwicklung des südlichen Ortsteiles von Sachsenkam möglich.

Ohne die weitere Ausweisung von Bauland kann der örtliche Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden, da aufgrund der Gemeindestruktur die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur beschränkt möglich ist.

Damit besteht in der Gemeinde ebenfalls die allgemein bekannte Wohnraumsituation. Ein Zuwarten bis zum Abschluß des Flächennutzungsplanes ist daher im Hinblick auf den Bedarf durch den natürlichen Bevölkerungszuwachs, angesichts des fehlenden freien Wohnraumes nicht vertretbar.

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.

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

Im Bestand befinden sich 4 Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen je Wohnhaus und ein landwirtschaftliches Anwesen.

Bei den im Bestand vorhandenen Wohnhäusern soll eine Verdichtung zugelassen werden, die bezüglich der Grundfläche den Rahmen der Umgebung bzw. Neuplanung erreicht und auch die in der Praxis realen Erweiterungswünsche um eine "Zimmerbreite" (ca. 4,5 bis 5,0 m) zuläßt oder auch Wintergärtenanbauten ermöglicht.

Das landwirtschaftliche Anwesen wird wegen Aussiedelung aufgelassen und Teile der Betriebsgebäude beseitigt. In dem verbleibenden Gebäudeteil werden Wohnungen eingebaut.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 370 m südlich des Ortskerns von Sachsenkam.
Es hat eine Größe von ca. 1,20 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kirche	500 m
Grund-/Hauptschule	
Kindergarten	500 m
Versorgungsläden	370 m
Bushaltestelle	500 m
3. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.
Das Gelände ist eben und weist nur geringe Neigungen auf.
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.
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.000 m ²	31, 31/1, 32, 33/2, 36, 48

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
Neuausweisung:
6 Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 12 Wohnungen, 12 Garagen und 12 Stellplätzen.
Bestand:
4 Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 8 Wohnungen, 8 Garagen und 8 Stellplätzen.
1 ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit maximal 7 Wohnungen, 7 Garagen und 7 Stellplätzen.
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes gebaut wird.

D. Bodenordnende Maßnahmen (BauGB § 45 ff)

Entfällt.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält Anschluß über die Kreisstraße TÖL 10 und über die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen "Wallberg- und Raiffeisenstraße" .
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.
6. Die in den Ziffern 1 und 2 genannten Erschließungen erfolgen vollständig durch die Gemeinde.

F. Vorraussichtliche 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.
Aus genannten Gründen wird die Anzahl der Wohnungen für die Parzelle 4 auf 7 Stck. begrenzt. Bei einer vorhandenen, durch den Bestand vorgegebenen Fläche von ca. 600,00 m², ergeben sich 7 Wohnungen mit je ca. 85 m² Wohnfläche.
2. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19:

Parzelle 1 :	0,17 (0,35)
Parzelle 2 :	0,17 (0,32)
Parzelle 3 :	0,18 (0,36)

Parzelle 4 :	0,20 (0,51)
Parzelle 5 :	0,17 (0,30)
Parzelle 6 :	0,19 (0,31)
Parzelle 7 :	0,18 (0,35)
Parzelle 8 :	0,18 (0,34)
Parzelle 9 :	0,19 (0,30)
Parzelle 10 :	0,18 (0,31)
Parzelle 11 :	0,19 (0,34)

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.

3. Die Festlegung der Dachneigungen der Hauptgebäude entspricht dem Mittel der im Geltungsbereich bestehenden Bebauung.
4. Durch die Festlegung des Grenzabstandes von Zaunanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen gemeinsam mit den Festsetzungen zur Befestigung der Erschließungsstraße, den Schotterrasenflächen der Stellplätze und Zufahrten und den zu pflanzenden "Hausbäumen" einen öffentlichen Freiraum schaffen der zur Erhöhung der Wohn- bzw. Erlebnisqualität beiträgt.
5. Die Garagengebäude sind nur als freistehende Gebäude zugelassen und unterstützen die in Ziffer 4 beabsichtigte Schaffung von städtebaulich spannenden Raumbildungen.
6. Die Festlegung der Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen in Verbindung mit der festgesetzten allseitigen senkrechten Holzbekleidung soll die Unterordnung von Nebenanlagen verdeutlichen. Für die Gesamterscheinung eines Wohngebietes ist die Gestaltung und Anordnung von Nebengebäuden von großer Bedeutung. Die geforderte Holzbekleidung entspricht den dörflich-bäuerlichen Merkmalen des Dorfes Sachsenkam. Es wäre wünschenswert die Nebengebäude in Holzbauweise zu errichten.
7. Die neu geplante Erschließungsstraße weist keine starre Linienführung auf und soll keine "harten" Grenzen haben. Deshalb und wegen des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird diese Straße nur auf eine Breite von 4 m begrenzt bzw. versiegelt. Der Fahrbahnrand darf nicht mit überstehenden Randsteinen befestigt werden. Der beidseitig verbleibende 1m breite Streifen, ist mit Schotterrasen oder Großpflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
8. Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die naturschutzrechtlich geringwertig einzustufen sind. Folgende naturfördernde Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:
 - Nicht versiegelte Stellplatz- und Zufahrtsflächen
 - Minimierung der Versiegelung der öffentlichen Erschließungsstraßen
 - Pflanzung von Bäumen und SträuchernAufgrund dieser naturfördernder Maßnahmen ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise ausreichend Rechnung getragen. Deshalb kann von einer Eingriffsregelung abgesehen werden.

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.
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 - wie in Ziff. 1 erläutert - zu verstehen.

I. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit

vom 27.02.2001..... bis 27.03.2001..... öffentlich ausgelegen.

Bairawies, den 14.09.1999

Sachsenkam, den 06.04.2001

Geändert am : 26.10.1999
08.05.2000
30.06.2000

Der Entwurfsverfasser

Dienststelle

PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA
Auf der Tränke 5
83623 BAIRAWIES
☎ 0 80 27 / 413 oder 298

Stempel, Unterschrift


1. Bürgermeister