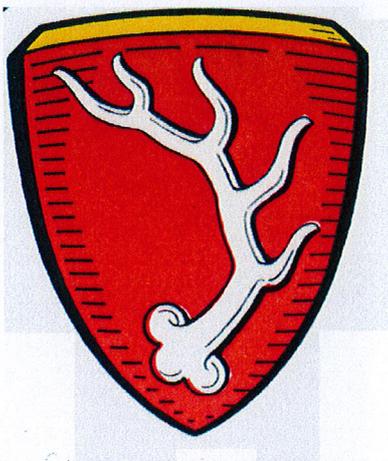


Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Am Grünbichl"

Begründung

Bairawies, 07.07.2016

geändert: 06.10.2016

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


Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.3	Orts- und Landschaftsbild	3
1.4	Altlasten	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
3.1	Siedlungsentwicklung	3
3.2	Erschließung	3
4	Städtebauliches Konzept	3
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2	Bauweise	4
4.3	Anzahl der Wohnungen.....	4
4.4	Gestaltung	4
4.5	Grün- und Freiflächen	4
4.5.1	Baumpflanzungen	4
4.6	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	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
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
8.	Flächen- und Kostenbilanz	5
8.1	Flächen	5
8.2	Kosten	5
9.	Anlagen / Sonstiges	5
10.	Grundlagen	6
11.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um der Nachfrage nach Wohneinheiten mit kleineren Strukturen nachzukommen. Dies entspricht auch dem Grundgedanken des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Strukturanpassung, d.h. mehr Wohnungen mit geringerer Wohnfläche, ist verbunden mit einer erhöhten Anzahl von Stellplätzen. Diese sind aus topographischen und sonstigen Platzgründen nicht überall zu realisieren, weshalb im konkreten Fall nur auf einem Teil des Bebauungsplanes dies realisiert werden kann.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 300 m nordöstlich des Ortskerns von Sachsenkam und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 259, 259/2, 259/5, 259/3, 259/4 der Gemarkung Sachsenkam.

1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die umgebende Siedlungsstruktur ist charakterisiert durch Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäuser.

1.4 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.2 Naturschutz

In konkreter Planung ohne Relevanz.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich sind nur Doppelhäuser zulässig.

Der angrenzende Bereich ist durch entsprechende Haustypen geprägt.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Grünbichlstraße). Gegenüber dem Bestand ist keine weitere Erschließungsmaßnahme erforderlich. Der Grundsatz einer flächensparenden Erschließung ist gegeben.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das Baugrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

Diese Ausweisung entspricht der Nutzung der Umgebung.

- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte Grundfläche (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:
- Parzelle 3 - 0,30 (0,59)
 - Parzelle 3a - 0,33 (0,65)
 - Parzelle 4 - 0,28 (0,59)
 - Parzelle 4a - 0,35 (0,64)
- Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Bei zwei Parzellen wird die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässige Grundfläche um mehr als 50 % überschritten. Dies ist begründet durch die erforderliche Erschließungsfläche für die beiden "Hinterliegergrundstücke" (3a und 4a). Die gemäß § 17 der BauNVO zulässige GRZ von 0,40, 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 nicht überschritten.
- c) Die Festsetzung zur Wandhöhe gewährleistet die Einfügung in die umgebende Bebauung.

4.2 Bauweise

- a) Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig ist nur das Doppelhaus (Bestandsituation).
- b) Die Situierung der Baugrenze orientiert sich an dem funktional notwendigen Flächenbedarf.

4.3 Anzahl der Wohnungen

Die Differenzierung der Wohnungsanzahl ist begründet durch die erforderliche Stellplatzanzahl. Gemäß Festsetzung A 5.5 sind pro Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Parzellen 3 und 4 ist dies nicht möglich. Es ist nicht zulässig auf öffentlichen Verkehrsflächen (Grünbichlstraße) zu parken.

4.4 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur wenige und zum Erhalt des Ortsbildes notwendige, Festsetzungen getroffen. Die Errichtung von Dachgauben, Quergiebeln, Zwerchgiebeln und sonstigen Dacheinschnitten ist nicht zugelassen. Gerade in gebirgigen Landschaften, mit oft weiten Einblicken auf Siedlungsstrukturen, ist der Erhalt von ruhigen Dachflächen anzustreben. Die genannten Elemente würden bei den kleinen Einzelhäusern zu gestalterischer Unordnung und fehlender Maßstäblichkeit führen. Die Errichtung von Standgiebeln bedeutet ein Zugeständnis an die Erfordernis zur optimalen Wohnraumnutzung und wird nur in Verbindung mit Gestaltungsregeln zugelassen. Die Regeln sollen gestalterische Unordnung und fehlende Maßstäblichkeit verhindern.

4.5 Grün- und Freiflächen

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind als städtebaulich bedeutsame Grün- und Freifläche notwendig. Sie dienen der Ortsrandeingrünung und vermindern eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.5.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes wird durch textliche Festsetzung eine Durchgrünung des Gebietes erwirkt.

4.6 Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz

Entfällt

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Sachsenkam liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 13 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

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

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

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

6.2 Oberflächenentwässerung

Der Gemeinde ist 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. Im konkreten Fall ist die gewünschte flächige Versickerung möglich (ausgeführt bei Nachbargrundstücken). Das Wasser von Verkehrsflächen darf erst nach Vorreinigung (Absetzschacht, Bodenfilter etc.) in den Untergrund geleitet werden.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die 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 der neuen Baugrundstücke 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.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz:

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung innerhalb des Baugebietes wurde auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet. Mit Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen.

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).

Im konkreten Falle handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und damit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

8. Flächen- und Kostenbilanz

8.1 Flächen

Nettobauland

1.800,00 m²

8.2 Kosten

Keine Ausführungen

9. Anlagen / Sonstiges

9.1 Der Begründung liegen keine Fachbeiträge bei.

9.2 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

9.3 Vorrassichtliche 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.

10. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

11. Verfahren

11.1 Bekanntmachung

Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 beigelegt.

11.2 Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Ziff.1 BauGB in der Zeit vom 28.07.2016 bis 29.08.2016 beigelegt.

Bairawies, den 07.07.2016
Geändert am: 06.10.2016

Sachsenkam, den 11.10.2016

Entwurf und Planung:

 **Robert Beham BIAV
Planungsbüro**

Auf der Tränke 5 • 83623 Bairawies
Tel. 08027/413 oder 298
Fax 08027/1642

office@planungsbuero-beham.de
PB Robert Beham BIAV
www.planungsbuero-beham.de

Gemeinde Sachsenkam




Johann Schneil
1. Bürgermeister


Robert Beham
Planungsbüro