



Naturchutzrechtliche Ausgleichsfläche  
M 1:1000

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "Gebiet an der Reutbergstraße" 3. Änderung (Erweiterung)

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der  
Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert.  
Die Gliederung bzw. Ziffernfolge entspricht dem Bebauungsplan der 2. Änderung.  
Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan, in Kraft seit 29.04.1988, einschl. seiner bisherigen Änderungen.

### A. FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Nachstehende Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben und Gaststätten ist ausgeschlossen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf  
Nutzung für Kindergarten und Rathaus

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 a Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 1.660 m<sup>2</sup>) incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

2.1 b Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 2.000 m<sup>2</sup>), incl. Berücksichtigung von Vorbauten

2.2 a Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.1a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z.B. <1.140 m<sup>2</sup>>) überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

2.5 a Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,50 m) gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFB - siehe Ziff. A 2.7) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

2.6 Entfällt

2.7 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 710,20

2.8 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Firstrichtungen und Wandhöhen

2.9 Höhenschichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 717,00

#### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.2 a Baugrenze  
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet

3.5 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.6 Als Haustypen sind Doppelhäuser/Doppelhaushälften zulässig. Doppelhäuser sind profilig auszubilden. Anstatt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.

4.0 Baugestaltung

4.1 a Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Als Dachdeckung sind nur naturrote Betonpannen oder Tonziegel zulässig. Die Dächer sind mit einer beidseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 18° - 26° zu versehen.

4.5 Entfällt

4.6 Entfällt

4.8 Entfällt

4.9 Entfällt

#### 5.0 Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
P = Öffentliche Parkfläche; F = Öffentlicher Fußweg

5.4 Entfällt

5.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Meter, z.B. 70. Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Bebauung oder Abgrenzung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße aus, unzulässig.

#### 6.0 Einfriedungen

Keine gesonderte Regelung gegenüber vorhergehenden Fassungen

#### 7.0 Grünordnung

7.1 Bestehende, zu erhaltende Bäume

7.1 a Zu pflanzende Bäume  
Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig.

7.4 Öffentliche Grünfläche

7.4 a Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

7.4 b Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen

7.8 Naturchutzrechtliche Ausgleichsfläche:

Der naturchutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 200 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 2078/3, Gemarkung Sachsenkam, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Lageplan). Auf der Fläche ist komplett auf Düngung zu verzichten, um eine saugen- und binsenreiche Nasswiese herzustellen. Die Mahd soll ab 01.08. erfolgen.

#### 8.0 Weitere Planzeichen

8.1 a Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung

8.2 Maßzahlen in Metern

#### B. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.  
Zwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr.3 BauGB.

#### C. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzulösende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Baugrundstücksnummer, z.B. 1

Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme aus der Biotopkartierung

Sonstige Biotopfläche

- Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).  
Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind auch bei einer genehmigungsfreien Errichtung nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes hat innerhalb der Baugrundstücke zu erfolgen. Das Wasser ist nach entsprechender Vorreinigung (z.B. durch Absetzschacht, Absetzblech, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole) dem Untergrund zuzuführen.  
Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).  
Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind auch bei einer genehmigungsfreien Errichtung nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

- Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.  
Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgeschriebenen Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Sachsenkam.

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam.

- Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkerkungen gegen Grundwassertritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers.  
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.

- Sollten in Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkenntnisse zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Bairwies, den 02.11.2017 Geändert am: 04.01.2018  
01.02.2018

PB Robert Beham BIAV  
Architekten und Ingenieure

Auf der Tränke 5, 83623 Bairwies, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de  
Internet: www.planungsbuero-beham.de

### D. VERFAHRENSHINWEISE

#### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt.

#### 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2017 wurde in der Zeit vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

#### 3a. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.01.2018 wurde in der Zeit vom 15.01.2018 bis 30.01.2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

#### 4. SATZUNGSBESCHLUSS

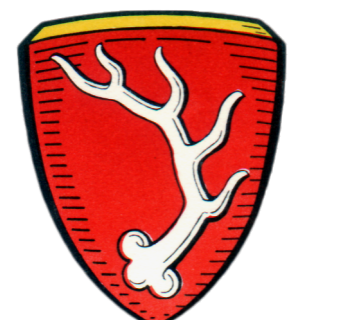
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2018 als Satzung beschlossen.

#### 6. SCHLUSSEBEKANNTMACHUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.02.2018. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2018 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den 02.02.2018

**Gemeinde Sachsenkam**  
Schulweg 7  
83679 Sachsenkam



**3. Änderung / Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 4  
"Gebiet an der Reutbergstraße"**

Nutzungsschablonen:

	1.660 <1.140> (2.000) (1)
	1.872 <1.168> (2.212) (1)

Robert Beham  
Planungsbüro  
N  
Lageplan  
M 1:500