

Bebauungsplan Nr. 12

„Grünbichl“

1. Änderung

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

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplanes 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.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Grünbichl“ (in der Fassung vom 08.02.2007, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.04.2007) zur Gänze.

FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung
- 1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet
- 1.2

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
2.

Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
- 2.1

0,30

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) je Baugrundstück 0,30.
- 2.2

0,50

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,50 inkl. Berücksichtigung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
- 2.3

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend.
- 2.4

Höhenlage

Die Oberkante vom fertigen Fußboden im EG liegt max. 25 cm über der fertigen Straßenhöhe der jeweiligen Zufahrt. Bei mehreren Zufahrten ist die jeweils höhere Straßenkote maßgebend. (Ziff 6.3)
- 2.5

Die maximale zulässige Wandhöhe, von OK fertigem Fußboden im EG bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut, beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.6

Pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus), sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.

Bauweise, Baugrenzen
- 3.1

Entfällt.
- 3.2

Baugrenze

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Fassung, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 H, mindestens jedoch 3 m. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen 0,4H, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 1 nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
4.

Baugestaltung
- 4.1

Satteldach, Firstrichtung wahlweise

Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.2 – 4.7

Entfällt.
- 4.8

Terrassentrennwände sind nur in Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 2,20 m zulässig.
5.

Garagen und Stellplätze
- 5.1

Ga / St

Überbaubare Flächen für Garagen und Stellplätze, außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 5.2

Begrüntes Flachdach oder Satteldach zulässig.

Bei Satteldach Firstrichtung wahlweise. Der First ist über die Längsseite zu legen.
- 5.3

Entfällt.
- 5.4

Entfällt.
- 5.5

Entfällt.
- 5.6

Die max. zulässige Wandhöhe; gemessen von OK fertigem Fußboden bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut; beträgt 3,00m.
- 5.7

Die Anzahl der erforderlichen herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der folgenden Richtzahlenliste zu ermitteln:

a)

Einfamilienhäuser (d. h. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf 1 WE)

2 Stellplätze pro WE < 140 m²

3 Stellplätze pro WE > 140 m²

b)

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

2 Stellplätze pro WE < 140 m² Wohnfläche

3 Stellplätze pro WE > 140 m² Wohnfläche
- Für Verkehrsquellen, die in dieser Anlage nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), in ihrer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der hiesigen Satzung geltenden Fassung, zu ermitteln. Die errechneten Stellplatzzahlen sind auf volle Zahlen aufzurunden.

6.

Verkehrsflächen
- 6.1

Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2

Straßenbegrenzungslinie
- 6.3

Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig.
- 6.4

Sichtdreieck, mit Angaben der Schenkellänge in Metern.
- 6.4.1

Im Bereich der eingezeichneten Sichtdreiecke ist jede Sichtbehinderung höher als 0,80 m über dem Fahrbahnrand unzulässig. Dies gilt auch für Einzäunung und Bepflanzung. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume, mit einem Astansatz von mehr als 3,00 m Höhe.
8.

Grünordnung
- 8.1

Öffentliche Grünfläche (Ortseingrünung)
- 8.2

Auf dem Baugrundstücken sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).
- 8.3

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist je 10 m² Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Zulässig sind nur regionale Sorten als Hochstamm.
9.

Immissions- und Umweltschutz
- 9.1

Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in der Dachhaut liegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.
- 9.2

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Garten- und Toilettenwasser sind zulässig (die einschlägigen gemeindlichen Vorschriften einschl. der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung - § 17 Abs. 1 – sind zu beachten, das Überwasser ist in den Untergrund zu leiten). Beschriebene Anlagen können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (§23 Abs. 5, Satz 1 BauNVO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Sachsenkam, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

1.

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2.

Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 297

Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Garagengebäude
- 1

Nr. des Baugrundstückes
- 20,00

Maßzahlen in Metern

Dietramszell, den 08.05.2025

Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de

Hinweise durch Text zur Grünordnung

1. Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume regionaler Sorten	

2. Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:
Wissenschaftlicher Artname Deutscher Artname || Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Lingustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Ackerrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Virburnum lantana | Schneeball |

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

Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfrei sind oder nicht, 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 Versickerungsfähigkeit von Straßen- und Pflasterbelägen ist mithilfe des Durchlässigkeitsbeiwertes (z.B. kf > 5*10⁻⁵ m/s) nach dem Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen und einem Abflussbeiwert ψ zwischen 0,3 und 0,5 festgesetzt.

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

Sollten, im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

VERFAHRENSHINWEISE

1.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
2.

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit von bis 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) in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis 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 den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den2025

.....

Andreas Rammler

Erster Bürgermeister
3.

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der VG Reichersbeuern, Tölzer Str. 2, 83677 Reichersbeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

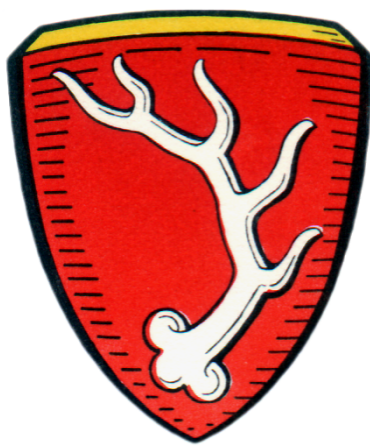
Sachsenkam, den2025

.....

Andreas Rammler

Erster Bürgermeister

Gemeinde Sachsenkam
Schulweg 7
83679 Sachsenkam



Bebauungsplan Nr. 12
„Grünbichl“ – 1. Änderung

