

# 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

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
  - Pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
  - 0,30 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) je Baugrundstück 0,30.
  - 0,50 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,50 inkl. Berücksichtigung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
  - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend.
  - 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)
- 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.

- Bauweise, Baugrenzen
  - Entfällt.
  - 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.
- Baugestaltung
  - Satteldach, Firstrichtung wahlweise  
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.  
Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
  - Entfällt.
  - Entfällt.
  - Entfällt.
  - Terrassentrennwände sind nur in Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,80 m und einer Tiefe von max. 2,20 m zulässig.
- Garagen und Stellplätze
  - Überbaubare Flächen für Garagen und Stellplätze, außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
  - Begrüntes Flachdach oder Satteldach zulässig.  
Bei Satteldach Firstrichtung wahlweise. Der First ist über die Längsseite zu legen.
  - Entfällt.
  - Entfällt.
  - Entfällt.
  - Die max. zulässige Wandhöhe; gemessen von OK fertigem Fußboden bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut; beträgt 3,00m.
  - Die Anzahl der erforderlichen herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist anhand der folgenden Richtzahlenliste zu ermitteln:
    - Einfamilienhäuser (d. h. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf 1 WE)  
2 Stellplätze pro WE < 140 m<sup>2</sup>  
3 Stellplätze pro WE > 140 m<sup>2</sup>
    - Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen  
2 Stellplätze pro WE < 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
3 Stellplätze pro WE > 140 m<sup>2</sup> 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.

- Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig.
  - Sichtdreieck, mit Angaben der Schenkellänge in Metern.
  - 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.
- Grünordnung
  - Öffentliche Grünfläche (Ortseingrünung)
  - Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten (vgl. Pflanzliste unter Hinweise).
- Immissions- und Umweltschutz
  - Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in der Dachhaut liegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.
  - 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

- 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.
- 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
- Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Garagengebäude
- Maßzahlen in Metern
- Bestehende Gastransportleitung mit beidseitigem Schutzstreifen

Dietramszell, den 08.05.2025

Geändert am: 24.07.2025

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

- Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eibersche
Tilia cordata	Winterlinde

- 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
Ligustrum 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 (NWFFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFFreiV 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  $\psi$  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 Bodenkämaler 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.

Anfahrtswege zu den landschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung befahrbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

#### VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2024 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 16.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2025 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit von 26.05.2025 bis 27.06.2025 durchgeführt.
- 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 08.05.2025 wurde in der Zeit vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- ERNEUTE 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 24.07.2025 wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- 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, den .....2025

Andreas Rammler  
Erster Bürgermeister

- 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 Reicherbeuern, Tölzer Str. 2, 83677 Reicherbeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Sachsenkam, den .....2025

Andreas Rammler  
Erster Bürgermeister

Gemeinde Sachsenkam  
Schulweg 7  
83679 Sachsenkam



Bebauungsplan Nr. 12  
„Grünbichl“ – 1. Änderung



Planzeichnung  
M 1:1000