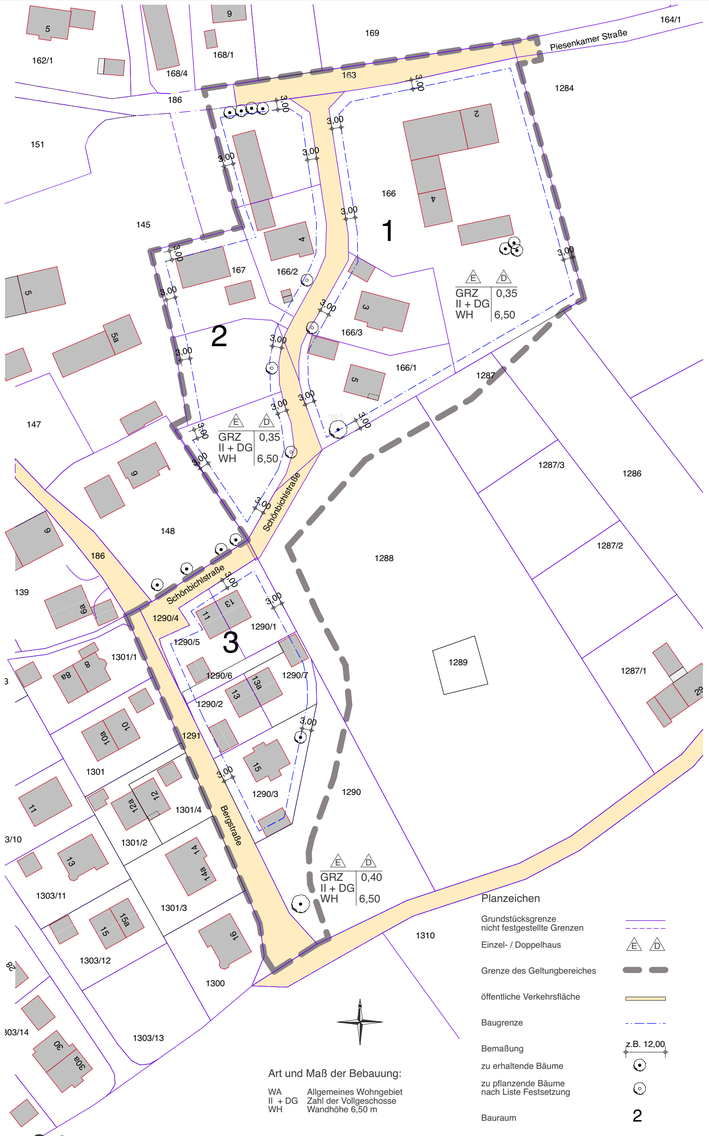



Planzeichen

Grundstücksgrenze nicht festgestellte Grenzen

Einzel- / Doppelhaus

Grenze des Geltungbereiches

öffentliche Verkehrsfläche

Baugrenze

Bemaßung z.B. 12,00

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume nach Liste Festsetzung

Bauraum

Art und Maß der Bebauung:

WA Allgemeines Wohngebiet
II + DG Zahl der Vollgeschosse
WH Wandhöhe 6,50 m

2

# Satzung

## A Festsetzung

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**2. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
im Einzelnen sind hierfür folgende Nutzungen nicht zugelassen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

3. Maß der Baulichen Nutzung
3.1 II + DG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, max. zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig
3.2 GRZ maximale GRZ von 0,35 für die Gebäude festgesetzt. Die GRZ kann für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.
3.3 GFZ GFZ wird auf 0,7 festgesetzt. Die Nebenflächen bleiben hierfür unberücksichtigt.

4. Bauweise und Baugrenze
4.1 E Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.
4.2 WH 6,5m max. Höhe der Wand. Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußboden (F 5.2) bis zu Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (6,50m)

Sonstige Planzeichen siehe beiliegenden Plan

**5. Bauliche Gestaltung**
5.1 Stützmauer
Es sind Stützmauern mit Ausnahme von Tiefgaragen Rampe, bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
5.2. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK-EG-FFB) der Hauptgebäude darf max. 25 cm über dem Straßenrand liegen, der der Mitte der Erschließungsstraße zugewandten Fassade des Hauptgebäudes am nächsten liegt, gemessen im rechten Winkel. Anpassungen des Geländes auf die neuen Fußbodenhöhen im EG sind zulässig.

**6. Nebengebäude und Stellplätze**
6.1 **Nebengebäude**
6.1.1 Nebengebäude sind bis zu einer max. Größe von 10 m² Grundfläche pro Doppelhaushälfte oder Einzelhaus zulässig.
6.1.2 Die max. Höhe der Wand wird auf 3,0 m festgelegt. Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (BayBO Art 6 Abs. 4)
6.1.3 Nebenanlagen müssen generell einen Mindest-Grenzabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten

6.2 **Stellplätze und Garagen**
6.2.1 Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Stellplätze und Garagen müssen generell einen Mindest-Grenzabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
6.2.2 Die max. Höhe der Wand wird auf 3,0 m festgelegt. Wandhöhe ist das Maß von Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (BayBO Art 6 Abs. 4)
6.2.3 Es sind Gründächer zulässig
6.2.4 Ansonsten gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Sachsenkam.

**7. Abstandsflächen**
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.

**8. Grünordnung**
8.1 Garagenvorplätze, Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Beläge auszuführen.
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.

8.2 Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:
8.2.1 Bäume 1. Wuchsordnung
Pflanzqualität: 1. Ordnung H, 3xv, StU 16-18cm

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |

8.2.2 Bäume 2. Wuchsordnung
Pflanzqualität: 2. Ordnung H, 3xv, StU 16-18cm

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

8.2.3 Sträucher (Anteil der nachgenannten Arten mindestens 50%) Pflanzqualität: 2xv, 4-5Tr, 100-150cm

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa spec. | Wildrosen |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |

8.2.4 Notwendige Gehölzbeseitigungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände ausschließlich im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28 Februar durchzuführen (§ 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG)
Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb der o.g. Zeitspanne notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die Untere Naturschutzbehörde nach Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.
8.2.5 Einfriedungen
Es sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,90 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.

**9. Wasserwirtschaft**
9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

**10. Sonstige Festsetzungen**
10.1 Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
10.2 Die Ortsgestaltungssatzung vom April 2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
10.3 Die Stellplatzsatzung vom April 2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes

## B. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. vorhandene Haupt- und Nebengebäude
3. Niederschlagswasser
3.1 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigolen, Sickerrohre) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen wie z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw. zu verwenden. Im zu begründenden Ausnahmefall (z. B. im Sickertest nachgewiesene geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes) ist eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch Vorbehandlungsmaßnahmen wie z. B. Filter oder Sedimentationsanlagen ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die nach Art. 41f BayWG zugelassen sind, zurückgehalten werden. Auf die Arbeitsblätter A 138, A 117 sowie das Merkblatt M 153 der DWA (Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall e.V.) wird verwiesen.

3.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerabgangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3.3 Es kann teilweise gespanntes Grundwasser in Kellergeschosstiefe angetroffen werden Es ist dringend zu empfehlen, im Vorfeld zur Planung von Tiefgaragen und Tiefgeschossen und auch für die Beseitigung des Niederschlagswassers eine Untersuchung des Untergrundes durch ein Fachbüro zu beauftragen. Je nach Eingriff in das Grundwasser bedarf dieser einer wasserrechtlichen Genehmigung.
4. Immissionsschutz
Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu beachten. Sofern die Abstände nicht eingehalten werden können, kann die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Bad Tölz – Wolfratshausen kontaktiert werden.

| Schallleistungspegel der Wärmepumpe | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem | | | |
|---|---|---|---|---|
| | reinen Wohngebiet | allgemeinen Wohngebiet | Mischgebiet, Urbanes Gebiet | Gewerbegebiet |
| 45 dB(A) | 7 | 4 | 2 | 1 |
| 50 dB(A) | 13 | 7 | 4 | 2 |
| 55 dB(A) | 23 | 13 | 7 | 4 |
| 60 dB(A) | 32 | 23 | 13 | 7 |
| 65 dB(A) | 49 | 32 | 23 | 13 |
| 70 dB(A) | 80 | 49 | 32 | 23 |
| 75 dB(A) | 133 | 80 | 49 | 32 |

Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

5. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzeln der Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das „Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162“, Ausgabe Februar 2013, ist zu beachten.

7. Wärmeversorgung
Bei der thermischen Nutzung des Untergrundes (z. B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal) ist zu beachten: Eingriffe in altlastenverdächtige Bereiche (z. B. künstliche Auffüllungen, Bodenverunreinigungen) und gespannte oder von Natur aus gut geschützte Grundwasserverhältnisse sind unzulässig. Bohrungen für Erdwärmesonden sind unter Beachtung des „Leitfaden Erdwärme-sonden in Bayern“ bis max. 75 bis 85 m unter Gelände im Anzeigeverfahren möglich. Erdverlegte Kollektoren in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien (z. B. VDI 4640) grundsätzlich möglich.
Eine wasserrechtliche Behandlung kann erforderlich werden, wenn auf Grundwasser eingewirkt wird.
Bohrungen sind der zuständigen Wasserrechtsbehörde mind. einen Monat vorher anzuzeigen.

8. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte.
Maßentnahme: Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; etwaige Differenzen sind bei Vermessungen auszugleichen.

Bad Heilbrunn, den 02.03.2023

Architekt Detlev Wolf

Sachsenkam, den 11.04.2023

1. Bürgermeister Andreas Rammler

## C. Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 die Einleitung des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 10.10.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 25.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 08.12.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.12.2022 bis 24.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2023 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 13.03.2023 bis 27.03.2023 Erneut öffentliche ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 02.03.2023 am 06.04.2023 in deer Fassung vom 02.03.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB)

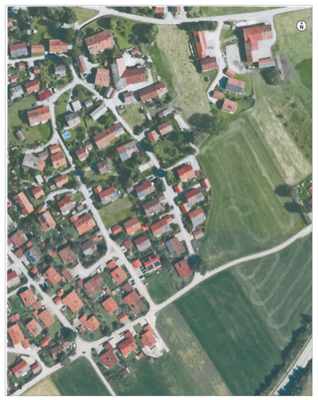
Der Satzungsbeschluss wurde am 11.04.2023 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie des § 215 Abs.1 BauGB und darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sachsenkam, den 11.04.2023

1. Bürgermeister Andreas Rammler

Gemeinde Sachsenkam

# 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 Piesenkamer Straße

(Nach § 13 a/b Abs.3S. 1 Nr. 1BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan Änderung ist begrenzt nördlich durch die Piesenkamer Straße, westlich durch die Bergstraße und südlich durch die Wallbergstraße
Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Piesenkamer Straße“ in der Fassung vom 10.06.2003, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 18.06.2003 sowie die 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2004, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 26.10.2004 zur Gänze