

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16

"Wallbergstraße Süd"

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

Die Gemeinde 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.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und
Speisewirtschaften.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,53;
es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die zwingend zulässige
traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der festgesetzten
Oberkante Fertigfußboden im EG (s. F. 4.1) bis zum Schnittpunkt der Wand
mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 6,50 m.
Doppelhaushälften sind profiligleich (gleiche Haustiefe, Wandhöhe und
Dachneigung) auszubilden.

2.2 Zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude:
Einzelhaus: 5
Doppelhaushälfte: 2

3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1  Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen der Abstandsflächensetzung der Gemeinde
Sachsenkam in der aktuellen Fassung werden angeordnet.

3.2 Nebengebäude und Garagen dürfen die Baugrenze entlang öffentlicher
Straßen ausnahmsweise überschreiten. Der Mindestabstand beträgt 3 m.

3.3 Zulässig ist nur die offene Bauweise

3.4 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.0 Höhenlage

4.1 Die Höhenlage Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB-EG)
wird wie folgt festgesetzt:
OKFFB-EG liegt max. 20 cm über der Fahrbahndecke der Wallbergstraße,
gemessen jeweils in Verlängerung der mittigen Gebäudeachse.

5.0 Baugestaltung

5.1 Hauptgebäude sind nur zulässig mit Satteldach mit freier Ausrichtung des
Firstes. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

5.2 Bei Doppelhäusern ist auf eine einheitliche Gestaltung zu achten.

6.0 Verkehrsflächen

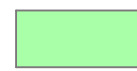
6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

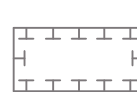
6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Mit Geh- und Fahrrecht, zugunsten der Hinterlieger zu belastende Fläche

6.4 Befestigte Flächen von Zufahrten, Stellplätze und Wegen sind mit wasser-
durchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen
Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrassen etc.).

7.0 Grünordnung

7.1  Private Grünfläche
(Ortsrandeingrünung)

7.2  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)
Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
- Extensive Nutzung durch 1 bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Pflanzung von Großbäumen gemäß Planzeichen 7.3.

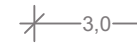
7.3  Zu pflanzender Baum
(vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
(Anzahl und ungefähre Standort sind einzuhalten).

7.4 Begrünung
Baugrundstücke: Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum
und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise).
Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm
Bepflanzungen an Grundstücksgrenzen sind nur als frei wachsende Hecken
oder lockere Einzelpflanzungen zulässig. Schnitthecken sind nicht zulässig.

7.5 Einfriedungen: Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm
Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.

8.0 Weitere Planzeichen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2  Maßzahlen in Metern; z.B. 3.00

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Sachsenkam, in der Fassung vom April 2020
ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind,
zu beachten.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sachsenkam, in der Fassung vom April 2020 ist in allen
Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

C. 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.
Zu widerhandlungen 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

D. HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenzen
1317/2
Flurstücksnummer; z.B. 1317/2
 Bauraumnummer; z.B. 1

- 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 Vorkahrungen gegen Grundwassereintritt in
Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers.
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller-
geschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.

- 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 er-
richten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbe-
handlung) und DWA A 138 (Versickerung).

- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler 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 Landrats-
amt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mitteilungs-
pflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen-
zulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick
auf deren Immissionen, einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Hinweise zur Grünordnung:

Pflanzlisten:

a) Als standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes Alpenvorland - sofern am
Markt verfügbar - können beispielsweise gelten:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Obstbaum, regionale Sorten	

b) Als standortgerechte, gebietsheimische Sträucher des Vorkommensgebietes Alpenvorland - sofern am
Markt verfügbar - können beispielsweise gelten:

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Europäisches Pfaffenhütchen	Eucynthus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

Dietramszell, den 03.09.2020

Geändert am: 05.11.2020
04.03.2021
01.04.2021

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

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.09.2020 wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 14.09.2020 bis 13.10.2020 durchgeführt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 03.09.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit
vom 14.09.2020 bis 13.10.2020 durchgeführt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 08.12.2020 bis einschl. 15.01.2021 durchgeführt.

4a. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die erneute öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.03.2021 bis einschl. 30.03.2021 durchgeführt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.04.2021
den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2021 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den06.04.2021


Andreas Rammler, 1. Bürgermeister

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am06.04.2021.
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
01.04.2021 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den06.04.2021


Andreas Rammler, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sachsenkam

Schulweg 7
83679 Sachsenkam



Bebauungsplan Nr. 16
"Wallbergstraße Süd"



Beham Architekten
Einöd 7 83623 Dietramszell
e info@beham-architekten.de

t 08027 413
f 08027 298

Stand : 01.04.2021