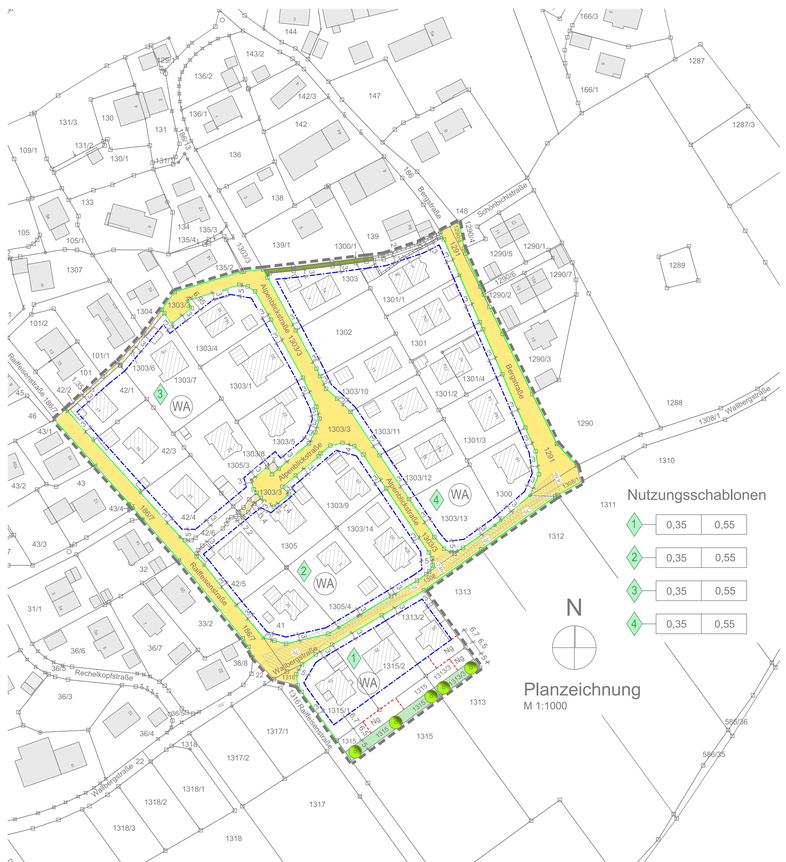


# BEBAUUNGSPLAN NR.03
# „Sachsenkam Süd“
## 5. Ä N D E R U N G / N E U A U F S T E L L U N G
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

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 **S a t z u n g** erlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplan Nr. 3 „Sachsenkam Süd“. Änderung Nr. 2 (in der Fassung vom 27.01.1993, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. 21/610-31/2-Ko/Sch vom 22.02.1993, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 05.03.1993), Nr. 3 (in der Fassung vom 22.08.1996, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. 21/610-31/2-Ko/Sch vom 04.10.1996, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 10.10.1996), Nr. 4 (in der Fassung vom 03.04.1996, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 04.04.1996) zur Gänze.

## A. FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

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

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,40 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,40, für Hauptanlagen inkl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO.

2.2 0,60 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,60, inkl. Berücksichtigung von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

2.3 Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig; die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der festgelegten Höhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 6,50 m, gemäß Ziffer 4.1 Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 Baugrenze
Die Abstandsflächen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sachsenkam werden angeordnet.

§ 2 Abstandsflächenteile:
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 H, mindestens jedoch 3 m.

§ 3 16 m-Privileg:
Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein 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.

3.2 Zulässig ist nur die offene Bauweise

3.3 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 dem Grundstück zugehörigen Erschliessungsstrasse, gemessen jeweils in Verlängerung der mittigen Gebäudeachse.

### 5.0 Garagen / Stellplätze

5.1 Ng — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.

5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen ist nur im Bereich von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Die Bebauungslänge ist beschränkt auf 50 % der Grundstückslänge, jedoch max. 9 m Länge pro Baugrundstück.
Im Bereich der Garageneinfahrt ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Stellplätze einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

5.3 Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen u. Nebenanlagen, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 3,0 m.

5.4 Die Versickerungsfähigkeit von Straßenbelägen 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 exakter zu spezifizieren.

### 6.0 Baugestaltung

6.1 Zulässig ist nur das Satteldach mit freier Ausrichtung des Firstes.
Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

### 7.0 Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Öffentlicher Gehweg (Eigentümerweg)

7.3 Private Verkehrsfläche (Gehweg)

7.4 Mit Geh- und Fahrtrecht, zugunsten der Hinterlieger zu belastende Fläche.

7.5 Straßenbegrenzungslinie

7.6 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 40m
Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Dies gilt auch für Einzäunungen und Bepflanzungen (Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen).

### 8.0 Grünordnung

8.1 Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

8.2 Öffentliche Grünfläche

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

8.4 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.

### 9.0 Energieversorgung

9.1 Trafostation

### 10. weitere Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.2 6,00 — Maßangabe in Meter, z.B. 6,00

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. 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.
2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sachsenkam, in der aktuellen Fassung, ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

## C. O R D N U N G S W I D R I G K E I T E N

1. Zuwiderhandlungen 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)

## D. H I N W E I S E

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. 1455/18 — Flurstücksnummer; z.B.: 1455/18

3. 1 — Bauraumnummer. z.B.: 1

4. Bestehende Hauptgebäude

5. Bestehende Nebengebäude

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

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

8. 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 Anschneiden von Schichtenwasser sind Kellergeschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art.70 BayWG wird hingewiesen.

9. Ist zu erwarten, dass bei Erdarbeiten wie etwa dem Aushub von Baugruben oder dem Einbau der Entwässerungsleitungen Grundwasserschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art.15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

10. 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 genehmigungsfreie 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).

11. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser erfüllt sind.

12. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

13. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

14. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

15. 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.

16. 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 (Mitteilungspflicht 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.

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

18. 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 Landratsamtes Bad Tölz – Wolfratshausen kontaktiert werden.

| Schalldruckpegel 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

19. Hinweise zur Grünordnung:
Pflanzlisten:
a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:

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

b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:

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

20. Notwendige Gehölzbeseitigungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließlich im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Dietramszell, den 30.05.2022 — Geändert am: 08.12.2022, 06.04.2023

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. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2021 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 13.06.2022 bis 26.07.2022 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 30.05.2022 wurde in der Zeit vom 13.06.2022 bis 26.07.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

3.a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)
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 24.10.2022 wurde in der Zeit vom 25.10.2022 bis 28.11.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

3.b ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2)
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 08.12.2022 wurde in der Zeit vom 02.03.2023 bis 17.03.2023 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 06.04.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2023 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 11.04.2023
Andreas Rammler
Erster Bürgermeister

5. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss wurde am 11.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
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 06.04.2023 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den 11.04.2023
Andreas Rammler
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Sachsenkam**
**Schulweg 7**
**83679 Sachsenkam**

## 5. Änderung / Neuaufstellung
## Bebauungsplan Nr. 3
## „Sachsenkam Süd“

Stand : 06.04.2023

B Beham Architekten
Einöd 7 83623 Dietramszell
t 08027.413 www.beham-architekten.de