

673	390	6,50
723	II	
332	343	6,50
407	II	
84	80	6,50
109	II	
98	80	6,50
123	II	
100	80	6,50
125	II	
100	80	6,50
125	II	
490	260	6,50
540	II	
311	230	6,50
311	II	
100	60	6,50
120	II	
359	125	6,50
359	II	
140	25	6,50
165	II	
566	225	6,50
566	II	
190	55	6,50
190	II	
156	150	6,50
156	II	
164	160	6,50
194	II	

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "Gebiet an der Reutbergstraße" 4. Änderung (Erweiterung)

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.

Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches  
- den Bebauungsplan Nr. 4, "An der Reutbergstraße" in der Fassung vom 11.04.1983  
- den Bebauungsplan Nr. 4, "An der Reutbergstraße – 1. Änderung" in der Fassung vom 29.04.1988  
- den Bebauungsplan Nr. 4, "An der Reutbergstraße – 2. Änderung" in der Fassung vom 02.04.2001  
vollständig.

### A. FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften
- 1.2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO  
Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m² je Baugrundstück (z.B. 500 m²) incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO
- 2.2 Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück (z.B. 600 m²), incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen
- 2.3 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.1a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z.B. 200 m²) überschritten werden.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2.5 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze  
Die Abstandsflächenregelungen der Abstandsflächenverordnung der Gemeinde Sachsenkam in seiner aktuellen Fassung werden angeordnet
- 3.2 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Als Haustypen sind Doppelhäuser zulässig.  
Doppelhäuser sind profiligleich auszubilden. Anstatt eines Doppelhauses kann auch ein Einzelhaus errichtet werden.
- 3.4 Abgrenzung der Bauweise

#### 4.0 Baugestaltung

- 4.1 Satteldach mit zwingender, Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung.  
Die Dächer sind mit einer beiderseitig gleichen und einheitlichen Neigung von 18 - 26° zu versehen.

#### 5.0 Verkehrsflächen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Fußweg)

#### 6.0 Grünordnung

- 6.1 Bestehende, zu erhaltende Bäume
- 6.2 Öffentliche Grünfläche (Dorfplatz)
- 6.3 Private Grünfläche
- 6.4 Fläche für die Landwirtschaft
- 6.5 Fließgewässer

#### 7.0 Weitere Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung
- 7.2 Maßzahlen in Metern
- 7.3 Fläche zu Energieversorgung (Trafostation)

#### 8.0 Immissionsschutz

Die Außenbauteile der straßenzugewandten Fassadenseiten in den Baufenstern auf den Baugrundstücken Nr. 1, 8, 10, 11 und 13 sind für den maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) und somit für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszulegen.  
Die Außenbauteile der jeweils von der Straße abgewandten Gebäuderückseiten sind für den maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) und den Lärmpegelbereich II auszulegen.

#### 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
- Bestehende Geländeabstufung
- Bestehende Kanalleitung, unterirdisch
- Flurstücksnummer; z.B. 194
- Baugrundstücksnummer, z.B. 1
- Grenze des Geltungsbereiches, außerhalb des Änderungsbereiches

- Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreivV).  
Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind auch bei einer genehmigungsfreien Errichtung 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 Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes hat innerhalb der Baugrundstücke zu erfolgen. Das Wasser ist nach entsprechender Vorneigung (z.B. durch Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole) dem Untergrund zuzuführen.  
Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreivV).  
Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind auch bei einer genehmigungsfreien Errichtung 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).
- Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.  
Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
- 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 Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt 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.
- 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.
- Altlasten  
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Immissionsschutz  
Da ab Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) in der Nacht gesunder Schlaf häufig selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster nicht mehr möglich ist, wird empfohlen die Schlaf- und Kinderzimmer auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren oder sofern keine Lüftungsmöglichkeit zu diesen Seiten vorhanden ist, mit einer Möglichkeit zum schalldämmenden Lüften (z.B. automatische Lüftungsanlage) auszustatten.  
Bezüglich des Lärmschutzes bei Luft-Wärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" des Landesamtes für Umwelt verwiesen.
- Denkmalschutz  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Dietramszell, den 14.01.2021

Geändert am: 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  
Homepage: www.beham-architekten.de

### E. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2020 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 11.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2021 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.02.2021 bis 12.03.2021 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 14.01.2021 wurde in der Zeit vom 28.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- 3a. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2021 wurde in der Zeit vom 19.04.2021 bis 18.05.2021 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 17.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2021 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den .....18.06.2021

Andreas Rammler, 1. Bürgermeister

1. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....18.06.2021.  
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, den .....18.06.2021

Andreas Rammler, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Sachsenkam**  
Schulweg 7  
83679 Sachsenkam



**4. Änderung / Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 4  
"Gebiet an der Reutbergstraße"**

Stand : 01.04.2021



Planzeichnung  
M 1:1000

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