

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
"GEBIET AN DER REUTBERGSTRASSE"**

**2. Änderung**

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Sachsenkam, Ortsteil Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.  
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.04.2004 diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 91 Abs. 3 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich den ursprünglichen Plan vom 11.04.1983 einschl. seiner 1. Änderung vom 29.04.1988.

**A. FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Dorfgebiet

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Maximal zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich in Quadratmeter; z.B. 310 mit (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).
- 2.2 Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu diesem Wert; z.B. 570 mit (durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 2.4 Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhaus) beträgt 2 Stock.
- 2.5 Die maximale traufseitige Wandhöhe, von der natürlichen Gelände bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut, beträgt 6,30 m. Dabei darf das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren maximal 40 cm betragen. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.6 Die maximal zulässige Giebelbreite der Hausvordereisen der Hauptgebäude beträgt 10,00 m.

**2.0 Bauweise, Baugrenzen**

- 2.1 Spiegelbildlich gestattete Fassaden sind nicht zulässig
- 2.2 Baugrenze  
Untergeordnete erdgeschosshohe bauliche Anlagen (Eingangsvorbau, Wintergarten usw.) dürfen die Baugrenzen dann bis maximal 1,10 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.
- 2.3 Balkone und Lauben sind bis maximal 1,30 m Bautiefe zulässig. Die genannten Bauteile sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.4 Zulässige Dachüberstände:  
- Traufseitig maximal bis zu 150 cm  
- Giebelseitig maximal bis zu 170 cm  
Die Dachüberstände sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

**3.0 Baugestaltung**

- 3.1 Satteldach, Firstrichtung zwingend  
Der First ist über die Längsseite zu legen. Dachgauben und Dachschneitte sind unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonpfannen zu verwenden. Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 26 Grad. Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen. (Diese Neigung entspricht dem Mittel der vorhandenen Neigungen im umgebenden Bestand).
- 3.2 Für Dächer und Fassaden sind auch andere Materialien zugelassen, wenn sie der Energieeinsparung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Hierzu gilt folgende Regelung:  
a) Wenn technisch möglich sind die Anlagen auf den Nebengebäuden zu platzieren, so angeordnet dass sie eine Einheit bilden.  
b) Bei Platzierung am Hauptgebäude sind sie als Einheit entlang der Traufe anzuordnen.
- 3.3 Das Proportionsverhältnis Hausbreite/Hauslänge muß mindestens 1/3,4 und darf maximal 1/1,7 betragen. Es sind nur klare, längs-rechteckige Baukörper zulässig. Vor- und Rücksprünge sind zugelassen, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
- 3.4 Als Fassadenbekleidungen sind nur Putze mit glatter Struktur, hellen Farben (getrocknetes Weiß) und senkrechte sowie waagrechte Holzkleidungen zulässig. Putze sind sockellos bis zum Boden zu führen. Holzfasaden sind naturbelassen oder horfbaren zu halten.
- 3.5 Fenster- und Türen sind in Holzbaweise zu erstellen. Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflügelig, kräftiges Mittelstück).
- 3.6 Fensterläden sind naturbelassen zu halten. Als fertige Gestaltung sind nur Holzarten- oder Gruntöne zulässig.

- 3.7 Balkone und Lauben sind in Holzbaweise mit senkrechter Verkleidung und schlichten Zaerformen auszuführen.
- 3.8 Je Dachseite des Einzel- und Doppelhauses sind max. zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens je 0,80 m<sup>2</sup> zugelassen. Dachflächenfenster auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.
- 3.9 Terrassenterrassen sind nur in Holzbaweise mit einer Höhe von max. 1,30 m und einer Tiefe von max. 1,30 m zulässig.

**4.0 Garagen und Nebenanlagen**

- 4.1 Überbauten Flächen für Garagen; außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig
- 4.2 Satteldach, Firstrichtung zwingend  
Der First ist über die Längsseite zu legen. Einseitige Dachneigung > 30 Grad
- 4.3 Pro Wohninheit sind, unabhängig von der Wohnfläche, zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen

**5.0 Verkehrsflächen**

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
P = Öffentliche Parkfläche; F = Öffentlicher Fußweg
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie
- 5.4 Grundstückein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig
- 5.5 Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind mit Pflastersteinen, Schottersteinen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

**6.0 Einfriedungen**

- 6.1 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen
- 6.2 Als Einzäunungen an öffentlichen Straßen und Fußwegen sind nur einheitlich senkrechte Staketenzäune (Hänichzaun) in Holz zulässig.
- 6.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschen- und Drahtzäune mit Holzposten zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 6.4 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die max. Zaunhöhe ist 1,0 m

**7.0 Grünordnung**

- 7.1 Bestehende, zu erhaltende Bäume
- 7.2 Für die vorgeschriebenen Gehölzplantagen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden, z.B. Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Hasel, Roter Hartriegel, Wolligler und Gemeiner Schneeball, Liguster, Heckenrose, Salweide.
- 7.3 Heckenplantagen und Baumaufstellungen sind unzulässig.
- 7.4 Öffentliche Grünfläche (siehe Ziff. B 3 der Begründung)

**8.0 Immissions- und Umweltschutz**

- 8.1 Solarenergieanlagen ( Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizsystems, Stromerzeugung ) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen. Eine Aufwindänderung ist unzulässig.
- 8.2 Unterterritorische Wasserstärkern zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Garten- und Toilettenswasser sind zulässig (die einschlägigen gemeindl. Vorschriften einschl. die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung - § 17 Abs. 1 sind zu beachten; die Überwasser ist in den Untergund zu leiten). Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

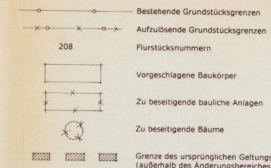
**9.0 Weitere Planzeichen**

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- 9.2 Maßzahlen in Metern

**B. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Zuwerdhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO.  
Zuwerdhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Befliegungen und für die 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.

**C. HINWEISE**



- Abweichungen von der in Ziffer 3.4 und 3.6 festgesetzten Farbgebung bedürfen eines Farbgestaltungsbereiches und der Zustimmung durch die Gemeinde.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal.
- Die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, soll durch Versickerung dem Untergund zugeführt werden.
- Die Grundwasser- und Hochwasserstände und die Belastbarkeit des Grundrines sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauwerber die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen.

Bairisches, den 04.10.2000

Geändert am: 13.10.2000  
22.01.2001  
02.04.2001

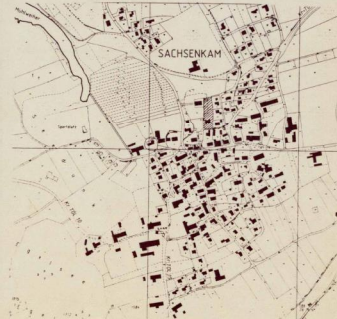
PLANUNGSBÜRO  
ROBERT BEHAM BFA  
Auftraggeber:  
GEMEINDE SACHSENKAM  
97277 410 oder 088  
Dr. Entwerfer/Verfasser

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.01 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.01 bis 09.01.01 öffentlich ausgestellt.
3. Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.2004 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.05.04, als Satzung beschlossen.  
Sachsenkam, den 02.05.2004
4. Der Satzungsbeschluss wurde am 06.05.04 ortsüblich bekanntgemacht. 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 06.05.04 in Kraft (§ 10 BauGB).  
Sachsenkam, den 10.05.2004

**ZWEITE ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
"GEBIET AN DER  
REUTBERGSTRASSE"**

**GEMEINDE SACHSENKAM**



ÜBERSICHTS - LAGEPLAN