

Nutzungsschablonen

1	450,00	SD
	<150>	721,00
2	1.675	-200- SD
	<425>	721,20
16	12.879	FD
	<3.329>	720,94



Beiplan zum Bebauungsplan:  
Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung  
der Niederschlagswasserbeseitigung und Aufschüttungen.  
M 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5**  
**Gewerbegebiet - 10. Änderung**  
für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der  
Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates die 8. Änderung dieses 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 **S a t z u n g** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert. Die Gliederung bzw. Zifferfolge entspricht dem Bebauungsplan der 6. Änderung. Ansonsten verbleibt es beim Bebauungsplan der 6. Änderung, in Kraft seit 14.12.2007 einschließlich seiner bisherigen Änderungen.

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTBEREICH**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet  
Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

2.1 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 300m<sup>2</sup>); incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO.

2.2a Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 a darf durch die Grundflächen von nicht überdachten Lagerplätzen um diesen Wert (z.B. 150 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

2.2b Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z.B. <330 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

2.3a Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z.B. <330 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

2.3b Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z.B. <330 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

2.4 Entfällt

2.5a Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 6,50 m), gemessen von der festgelegten Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtrauf. Dachaufbauten der Haustechnik werden bis zu einer Höhe von 4,50 m über Dach ausnahmsweise nicht auf die zulässige Wandhöhe angerechnet.

2.5b Die max. zulässige Frühhöhe, angegeben in Meter über Normalnull (müNN) beträgt 725,90.

2.6 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 721,50.

2.7 Festsetzung gilt für Baugrundstück Nr. 2:  
Die max. zulässige Frühhöhe, angegeben in Meter über Normalnull (müNN) beträgt 721,50.

2.8 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN), z.B. 721,50.

2.10 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

**3.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2a Entfällt

3.3 Fläche für Dachüberstände in der festgelegten Breite

3.4 Im Bauraum 16 ist die Errichtung von Kellergeschossen unzulässig. (Erhaltung von Kiesschichten zur Niederschlagswasserbeseitigung; siehe Ziffer 6 der Begründung).

**4.0 Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.2 Stell- und Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überdachung von Stell- und Lagerplätzen ist nicht zulässig.

**5.0 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4a Ergänzend Einfahrtbereich für Bauraum 2; B=25 m

5.6 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

5.8 Mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, zu belastende Fläche

**6.0 Weitere Planzeichen**

6.1 Maßzahlen in Metern

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**B. 1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAUGRUNDSTÜCK NR. 1 UND NR. 2**

**1.0 Baugestaltung**

**1.1 Dächer**

1.1.1 Satteldach mit Firstrichtung  
Dachneigung 18 bis 24 Grad

**B. 2 ABWEICHENDE ODER ZUSÄTZLICHE BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS BAUGRUNDSTÜCK NR. 16**

**1.0 Baugestaltung**

**1.1 Dächer**

1.1.1a Zulässig sind Flachdächer  
Diese müssen mit einem Anteil von mindestens 50% der Fläche als Gründach ausgebildet werden.

**1.2 Aussenwände Fassadenbekleidungen**

1.2.1 Es sind auch andere Materialien zugelassen, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Dach integrieren sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**1.3 Proportionen**

1.3.1 Das im Abschnitt B 1 Ziffer 1.4 festgelegte Proportionsverhältnis gilt nicht für bauliche Anlagen auf der Parzelle 16.

**1.5 Einfriedungen**

1.5.1 Einzierungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände zulässig. Sie sind aus senkrechten Holzstäben oder aus Stahlgitter zu erstellen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Bauparzellen zulässig und sind beidseitig und unregelmäßig zu hinterpflanzen.

**C. FESTSETZUNGEN ZU UMWELT UND NATUR**

**1.0 Grünordnung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**1.1 Öffentliche Grünflächen**

1.1.1 Grünfläche mit Baumgruppen und Ortsrandeinfriedung

1.1.2 Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 1. Ordnung. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten mit autochthoner Herkunft (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird.

1.1.4 Randeinfriedung aus Bäumen und Sträuchern

1.1.5 Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind die Gehölze gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind temporär gegen Wildverbiss zu schützen.

1.1.6 Die Pflanzungen sind temporär gegen Wildverbiss zu schützen.

1.2 Private Grünflächen

1.2.1 Begrünung der Grundstücke entlang der Straßenfronten. Diese Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen über- bzw. unterbaut werden (z.B. Tiefgarage).

1.2.2 Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 2. Ordnung.

1.2.3a Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen. An den Grundstücksgrenzen (auch Neuzubildenden) ist jeweils eine beidseitige Strauchpflanzung in einer Gesamtlänge von 3 m anzulegen.

1.2.4 Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.2.5 Nicht überbaubarer Freibereich; dieser Bereich ist mit Bäumen gemäß Festsetzung C Ziffer 1.2.2 mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

**2.0 Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 16 BauGB)

2.1a Fläche für Regenwasserbewirtschaftung; Entwässerung von Verkehrs- und Dachflächen innerhalb der Baugrundstücke (Müdenversicherung, Mulden-Rigolenversicherung, Füllkörper-Rigolenversicherung)

2.1 Fläche für Aufschüttungen; (Überschwemmungsschutz aus den angrenzenden landschaftl. Flächen) Die Höhe der Aufschüttung entspricht der Höhenangabe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (siehe Ziffer A 2.8) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück und angegeben in Meter über Normalnull (müNN)

2.2 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser über Sammelrigole (siehe F. Hinweise)

2.3 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe F. Hinweise)

**3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**

3.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame Flächenemissionen Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> Grundstückfläche folgende Werte erhalten:  
tagüber (6:00 - 22:00 Uhr) 64 dB(A)  
nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 49 dB(A)

3.2 Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Regelungen der DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999, durchzuführen. Abschirmende Hindernisse sind nicht zu berücksichtigen. Als Höhe der Flächenquelle ist h<sub>eff</sub> = 1 m über Geländeebene anzusetzen.

3.3 Die Beurteilung der Schallemissionen ist entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 08.1998 vorzunehmen.

3.4 Fenster von Aufenthaltsräumen in der ersten Gebäudezeile entlang der B 13 sowie der Aufenthaltsräume sämtlicher Wohnungen sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen. Alle übrigen Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen.

3.5 Solarenergienlagen (Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind zulässig.

3.6 Untirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toiletten- spülung sind zulässig. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV, § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.7 Der Einsatz von Biomasse als Energieträger (Holzpellets, Hacktschnitzel) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.

**D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

1. 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.

**E. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

1. Zweidrehungen 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 Beflagnungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**F. HINWEISE**

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Aufzunehmende Grundstücksgrenzen

3. Neuzubildende Grundstücksgrenzen

4. Bestehende Kanalleitung

5. Bestehende Hauptgebäude

6. Bestehende Nebengebäude

7. Flurstücksnummer, z.B. 905

8. Bauraumnummer, z.B. 1

9. Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb der Änderung)

10. Oberkante des fertigen Fahrbahnbereiches der bestehenden Erschließungsstraße (Am Eisenberg) angegeben in müNN (Meter über Normalnull) z.B. 721,20

11. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilichgestaltungsplan und ein Entwässerungsplan einzureichen. Für die Versicherung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) oder die Festlegungen zur Behandlung von Niederschlagswasser im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 – Gewerbegebiet, 8. Änderung (Erweiterung) die ebenfalls Bestandteil dieser Satzung sind. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFFrV vorliegen. Andernfalls hat er die Beseitigung des Niederschlagswassers nach den Vorgaben des o.g. Konzepts zu planen und auszuführen. Für die Planung der Versickerungsanlagen sind ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen in den Arbeitsblättern DWA-A 136 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), DWA-A 117 (Bemessung von Regenrück-halteräumen) sowie im Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., kurz DWA zu finden.

12. Für die Versicherung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) oder die Festlegungen zur Behandlung von Niederschlagswasser im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 – Gewerbegebiet, 8. Änderung (Erweiterung) die ebenfalls Bestandteil dieser Satzung sind. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFFrV vorliegen. Andernfalls hat er die Beseitigung des Niederschlagswassers nach den Vorgaben des o.g. Konzepts zu planen und auszuführen. Für die Planung der Versickerungsanlagen sind ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen in den Arbeitsblättern DWA-A 136 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), DWA-A 117 (Bemessung von Regenrück-halteräumen) sowie im Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., kurz DWA zu finden.

13. Entwässerung privater Verkehrs- und Dachflächen im Bereich des östlich vom Bestandsgebäude gelegen. Die Entwässerung erfolgt über Rigolen (siehe C. 2.3) in unseren Entwässerung im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 – Gewerbegebiet, 8. Änderung (Erweiterung) ist zu beachten.

14. Altlasten Sollten bei den Ausubarbeiten 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG).

Der Ausub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Ausubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

15. 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 Entwässerungsbedingungen 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.

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

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

18. Die Erkundung des Baugrundes hinsichtlich seiner Belastbarkeit obliegt dem Bauwerber. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angegriffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim LRA Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

19. Sollten im Zuge der Erd- bzw. Ausubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSGH unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

20. Hinweise zur Grünordnung:  
Pflanzlisten:  
a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:  
Berg-Ahorn  
Roh-Buche  
Stieleiche  
Winter-Linde  
Gemeine Esche  
Obstbaum  
Acer pseudoplatanus  
Fagus sylvatica  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Fraxinus excelsior

b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:  
Hasel  
Hundsrose  
Kornelrösche  
Weißdorn  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Schwarzer Holunder  
Rote Heckenkirsche  
Gemeiner Liguster  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Cornus mas  
Crataegus spec.  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Eunonymus europaeus  
Sambucus nigra  
Lonicera xylosteum  
Ligustrum vulgare

Dietramszell, den 16.12.2021 Geändert am: 03.03.2022

Sebastian Beham, Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.  
Beham Architekten  
Eindorf 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: info@beham-architekten.de  
Internet: www.beham-architekten.de

**G. VERFAHRENSHINWEISE**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.04.2021 die Änderung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 06.04.2021 einstimmig bekannt gemacht.

2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2021 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.12.2021 bis 08.02.2022 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) in der Fassung vom 16.12.2021 wurde in der Zeit vom 28.12.2021 bis 08.02.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

4. SATZUNGSBESCHLUSSE Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Sachsenkam, den 03.03.2022

Andreas Rammler  
Erster Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB einstimmig bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der VG Reichertshausen, Tölzer Str. 2, 83677 Reichertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten. Sachsenkam, den 04.03.2022

Andreas Rammler  
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Sachsenkam**  
Schulweg 7  
83679 Sachsenkam



**Bebauungsplan Nr. 5**  
**Gewerbegebiet – 10. Änderung**