

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

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10
 Bauordnung (BayOB) i. V. m. Art. 9 Abs. 3 Bay. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den
 Freistaat Bayern (GG) ab. § 14 a g erlassen.

A. 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 (3 Abs. 1 Nr. 1 BauO i. d. Fassung v. 12.12.2007)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**
 (3 Abs. 1 Nr. 1 BauO i. d. Fassung v. 12.12.2007)
- 2.1** Die nachstehenden Nutzungsabgrenzungen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter.
- 2.3** Maximal mögliche Überstehung der zulässigen Grundfläche in Quadratmeter bis zu diesem Wert (z. B. 300 cm), durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO beschriebenen Anlagen.
- 2.4** Maximal zulässige Gebäudebreite des Hauptgebüdes:
 B₁ = 30 m
 B₂ = 20 m
 B₃ = 17 m
 B₄ = 15 m
 B₅ = 13 m
 An der Gebäudeweite von 10 m ist eine Überstehung der Dachkante zulässig (z. B. zwei Füsse).
- 2.5** Maximal zulässige zulässige Wandhöhe z. B. 6,50 m, gemessen von dem Niveau der angrenzenden Erdreichsoberfläche - gemessen im Bereich der Grundstücksbreite bis zur Schwelle des aufzunehmenden Mauerwerks mit der Aufwärtseite des Daches oder bis zum oberen Abschluss der Wand in Höhe der Parzelle. 10 ist die Höhe der Erdreichsoberfläche an der südöstlichen Zufahrt maßgebend.
- 2.6** Abgrenzung von unterschiedlichen Maß baulicher Nutzung
- 3.0 Beweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
 (3 Abs. 1 Nr. 2 BauO i. d. Fassung v. 12.12.2007)
- 3.1** Baugrenze
- 3.2** Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
- 4.0 Gärten und Nebengärten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.**
- 4.1** Stell- und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überstehung von Stell- und Lagerplätzen ist nicht zulässig.
- 4.2** Stell- und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überstehung von Stell- und Lagerplätzen ist nicht zulässig.
- 4.3** Überbaubare Flächen für Trittsteine
- 5.0 Verkehrsflächen**
 (3 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
- 5.1** Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2** Private Verkehrsfläche (Parkweg)
- 5.3** Straßenbegrenzungslinie
- 5.4** Je Baugrundstück ist eine Grundfläche, bzw. -ausstufung über die privaten Grundflächen, in einer Breite von max. 4 m zulässig.
- 5.5** Schrägmaß mit Angabe der Schrägenlänge in Metern. Innerhalb der wegweisenden Schrägen ist jegliche Sichtbehinderung höher als 0,30 m über der Fahrbahnoberfläche unzulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen und Befestigungen (Einfriedigungshöhe im Bereich der Schrägen ist mit der Straßenoberfläche abzustimmen).
- 5.6** Der Verbleib des Bodens ist eingezugewiesen. Zutrifft Park- und Stellplätze sind die zulässigen Vegetationsstufen (Sichtweiser, Plattenrasen, Rasengrasmatten etc.) oder mit versiegelungsähnlichen Pflastersteinen auszuführen.
- 5.7** Grundstücke, bzw. -ausstufungen, nur hier zulässig.
- 6.0 Weitere Pflanzflächen**
- 6.1** Maßzahlen in Metern
- 6.2** Grenze des funktionellen Geltungsbereiches

A. 2. ABWEICHENDE ODER ZUSÄTZLICHE PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAUGRUNDSTÜCKE 10 UND 16

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**
 (3 Abs. 1 Nr. 1 BauO i. d. Fassung v. 12.12.2007)
- 2.1** Die maximal zulässige Breite des Hauptgebüdes beträgt 96,50 m.
- 2.2** Dachaufbauten der Hauszeile werden bis zu einer Höhe von 4,50 m über dem ausweichenden nicht zulässige Wandhöhe angeschlossen.
- 3.0 Beweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
 (3 Abs. 1 Nr. 2 BauO i. d. Fassung v. 12.12.2007)
- 3.1** Die Festsetzung A 1 Ziffer 3.2 gilt nicht.
- 3.2** Nicht überbaubarer Freebereich, dessen Bereich ist mit Bäumen gemäß den Vorgaben Z. 20 Nr. 1, 2, 3 mit transparenten und transparenten Strukturen zu bepflanzen.
- 4.0 Gärten und Nebengärten**
 (3 Abs. 1 Nr. 4 BauO)
- 4.1** Private Stellplätze mit Angabe der Anzahl (z. B. 30).
- 4.2** Stell- und Lagerplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Eine Überstehung von Stell- und Lagerplätzen ist nicht zulässig.
- 4.3** Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 2. Ordnung.

B. 1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN GESAMTBEREICH

- 1.0 Baugestaltung**
- 1.1** Dächer
- 1.1.1** Substrukt mit Flachdeckung
- 1.1.2** Pflichten
- 1.1.3** Als Dachdeckung sind grundsätzlich nur Holztafel oder in der detaillierten Wirkung vorgesehene Materialien zulässig.
- 1.1.4** Für Pflichten sind auch herkömmliche handelsübliche verbleibende Materialien zulässig.
- 1.2** Dachentser, Dachaufbauten
- 1.2.1** Dachentser u. Dachaufbauten sind unzulässig.
- 1.2.2** Liegende Dachentser können bis zu einer Größe von max. 1,0 m und max. 2 Stk. bei Gebäuden < 16,0 m Länge und 3 Stk. bei Gebäuden > 16,0 m Länge in Dachhöhe angebracht werden.
- 1.2.3** Aufgenietete liegende Flachdachentser sind zulässig und sind liegende Dachentser vorzuziehen. Die Länge von Flachdachentsern darf max. 2/3 der Baugrubenlänge mit jeweils geringem Abstand zum Umgang - betragen.
- 1.3** Ausseemenge, Fassadenbekleidungen
- 1.3.1** Zulässig sind grundsätzlich nur verputzte Mauerwerkstrukturen oder Holz-Bauweisen mit horizontal abgesetzten Holztafeldecken.
- 1.3.2** Blech-, Stahl- und Kunststoffbekleidungen sind unzulässig.
- 1.3.3** Es sind auch andere Materialien zulässig, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestatten in der Dach- und in der Außen- und Innenwand nicht bewertbar.
- 1.4** Proportionen
- 1.4.1** Die Gebäude sind mit einem begrenzten, nachfolgenden Grundriss zu errichten. Das Verhältnis von Länge (L) und Breite (B) darf den Wert 1:1 nicht unterschreiten (L >= 1,0).
- 1.5** Einfriedungen
- 1.5.1** Einfriedungen sind nur ohne Stokk und bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Gelände zulässig. Sie sind nur aus vertikalen Holzstäben (Balkenterran) oder aus Betongießen zu errichten.
- 1.5.2** Nachfolgend sind nur zulässige Einfriedungen zulässig und sind bündig und ungenügend zu errichten.
- 1.6** Werbeanlagen
- 1.6.1** Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und unterhalb der Traufe zulässig.
- 1.6.2** betriebsnotwendige Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.6.3** Hinweisrichtung bzw. Ausrichtung ist zulässig, sofern keine Wirkung in die freie Landschaft entsteht.
- 1.6.4** Glatte und reflektierende Farben und Oberflächen dürfen nicht verwendet werden.
- B. 2. ABWEICHENDE ODER ZUSÄTZLICHE BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUGRUNDSTÜCKE 16 UND 16 a**
- 1.0 Baugestaltung**
- 1.1** Dächer
- 1.1.1** Pflichten
- 1.1.2** Als Dachdeckung sind grundsätzlich nur Holztafel (Folien) zulässig.
- 1.2** Ausseemenge Fassadenbekleidungen
- 1.2.1** Zulässig sind:
- verputzte Mauerwerkstrukturen, armiert mit Holz-Fassadenbekleidungen
 - Platten-Riegel Konstruktionen in Stahl und Holz mit transparenten Bekleidungen und Holzverkleidungen.
- 1.3** Proportionen
- 1.3.1** Das im Abschnitt B 1 Ziffer 1.4 festgelegte Proportionsverhältnis gilt nicht für bauliche Anlagen an der Parzelle 16.

C. FESTSETZUNGEN ZU UMWELT UND NATUR

- 1.0 Grünordnung**
 (3 Abs. 1 Nr. 5 BauO)
- 1.1** Öffentliche Grünflächen
- 1.1.1** Grünfläche mit Baumgruppen und Ortsrandbegrenzung
- 1.1.2** Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 1. Ordnung
- 1.1.3** Zu pflanzende Obstbäume als Hochstamm z. B. Apfel, Birne, Kirsche
- 1.1.4** Randbegrenzung aus Bäumen und Sträuchern
- 1.1.5** Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.2** Private Grünflächen
- 1.2.1** Begrünung der Grundstücke entlang der Straßenseiten. Diese Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen über- bzw. unterbaut werden (z. B. Terrassen).
- 1.2.2** Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 2. Ordnung.
- 1.2.3** Straußpflanzungen an den Grundstückskanten.
- 1.2.4** Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 2.0 Wasserversorgung, Regelung des Wasserabflusses**
 (3 Abs. 1 Nr. 6 BauO)
- 2.1** Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung.
- 2.2** Entwässerung von Verkehrs- und öffentlichen innerhalb der Baugrundstücke zulässig (z. B. Regenwasser, Müllabfuhrabwasser, Föhnrohr-Regenwasser).
- 2.3** Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz
- 2.3.1** Im Sondernutzungsgebiet (SE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen dem Schallschutzgebot für die Immissionsschutzgebiete entsprechen. Die Berechnung der zulässigen Immissionswerte ist nach dem Regelwert der DIN 90131:3 Ausgabe Oktober 1999 durchzuführen. Abweichende Verfahren sind nicht zulässig. Als Höhe der Abschirmung ist "h" in der Gebäudemasse zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Schallschuttmass ist entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.06.1988 vorzunehmen.
- 2.3.2** Die Berechnung der zulässigen Immissionswerte ist nach dem Regelwert der DIN 90131:3 Ausgabe Oktober 1999 durchzuführen. Abweichende Verfahren sind nicht zulässig. Als Höhe der Abschirmung ist "h" in der Gebäudemasse zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Schallschuttmass ist entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.06.1988 vorzunehmen.
- 2.3.3** Die Beurteilung der Schallschuttmass ist entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.06.1988 vorzunehmen.
- 2.3.4** Fenster von Außenräumen in der ersten Gebäudedecke entlang der B 13 sowie der Außenräume abstrahlende Wohnungen sind als Schallschutzfenster der Klasse 1 mit einem gewissen Baugrubenmaß von mind. 30 cm auszuführen. Als Begriffe gelten die Außenräume sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem gewissen Baugrubenmaß von mindestens 30 cm auszuführen.
- 2.3.5** Solarwärmepumpen, Warmwassererwärmung, Unterstützung des Heizungssystems, Brennererzeugung sind zulässig.
- 2.3.6** Umweltschuttsysteme zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gebäudefürsorge und Toiletten- und Wäsche- und zur Nutzung für Regenwassererzeugung sind im Landnutzungsplan und dem Wasserversorgungsplan (3 Abs. 3 BauO) § 3 Abs. 2 (AVRWS) § 14 zu berücksichtigen. Das keine Rücklagen auf das öffentliche Wasserversorgungssystem entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 2.3.7** Der Einsatz von Biomasse als Energiepflanze (Holzpellets, Holzstroh) zu Benutzung der Häuser ist zulässig.
- D. ORDNUNGSVORGABEN**
- Zusätzlich zu den in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen der Tabellenentwurf und die in diesem Bebauungsplan festgelegten Bindungen für Befürwortungen und für die Einhaltung von Flächen und Flächen durch die Gemeinde, wenn diese benötigt, wesentlich beauftragt und/oder ersetzt werden, erfüllen den Tabellenentwurf nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauO.
- E. HINWEISE**
- 1** Bestehende Grundstücksgrößen
- 2** Aufzunehmende Grundstücksgrößen
- 3** Neuzulässige Grundstücksgrößen
- 4** Bestehende Kennzeichnung
- 5** Vorgesehene Baukörper
- 6** Zu beerrigende bauliche Anlagen
- 7** Bestehende Hauptgebäude
- 8** Bestehende Nebengebäude
- 9** Fundamentnummer
- 10** Parzellenummer

- Der gestaltungsrechtliche (flächenbezogene) Schallschutzgebot ist nur der Schallschutzgebot für Quadratmeter Grundstücksfläche, die am Immissionsort tatsächlich entstehen wird. Das bedeutet, dass der wirklich erzeugte Schallschutzgebot auf dem Baugrundstück auch höher sein kann, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch den Betreiber durchgeführt werden.
- Die Einhaltung der o.g. Immissionswertkriterien flächenbezogenen Schallschutzgebot (bzw. die Einhaltung der entsprechenden Immissionswertkriterien an den festgelegten Messpunkten) ist bei Neubau oder wesentlicher Änderung der bestehenden Betriebe durch ein schallschutzrechtliches Gutachten einer nach § 20 des Immissionsschutzgesetzes (ImmschG) anerkannten Messstelle festzusetzen. Das schallschutzrechtliche Gutachten kann im Einvernehmen auch vom Immissionsortbeauftragten des Landesamtes oder einem anderen anerkannten Gutachter (im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen) angefertigt werden.
- Mit dem Baugrundstück ist ein qualifizierter Freizeitanlagenplan einzuweisen.
- Die Erweiterung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und über die durch die bestehenden Verkehrsflächen hinaus, ist über die Baugrubenlänge (z. B. Abstreifen, Abstreifen, Bodenbelag oder eine Verkehrsfläche (z. B. Pflaster, Belag) den Umfang zu bestimmen. Die Herleitung der Verkehrsfläche in der Baugrubenlänge ist im Einvernehmen mit dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen.
- Zu am möglichen weiteren notwendigen Maßnahmen für die Dachdeckung gemeldet werden. Wenn trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese einer abgetragenen Schutzschicht versehen sein.
- Die Grund- und Hochwasserlinie sowie die Belastbarkeit des Baugrubens sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauherren die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbegriff durchzuführen, Art. 17 des TFA BayO und festlegen.
- In den Geltungsbereich sind keine Anlagen oder Vorrichtungen bekannt. Im Katalog gemäß Art. 3 BayV, Abs. 1 Nr. 1 (BauO) sind die Anlagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt werden, sind auf eine einheitliche Bauweise und einen Mindestmaß zu berücksichtigen (z. B. 2.3.3.1).
- Bei Anbringung von Bodenentwässerungen müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Sachsenkam. Umweltschuttsysteme zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gebäudefürsorge und Toiletten- und Wäsche- und zur Nutzung für Regenwassererzeugung sind im Landnutzungsplan und dem Wasserversorgungsplan (3 Abs. 3 BauO) § 3 Abs. 2 (AVRWS) § 14 zu berücksichtigen. Das keine Rücklagen auf das öffentliche Wasserversorgungssystem entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam.
- Balken, den 01.10.2007
- Gebirg, den 12.12.2007

Robert Beham
 Auf der Tölz, 81633 Balken
 Tel. 08027/413

Robert Beham
 Planungsbüro

F. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2007 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 3 BauO am 04.10.2007 erlassen, bekannt gemacht, und die Umzeichnung der Ortskarte mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2007 wurde gemäß § 13 Abs. 3 Ziff. 1 BauO mit der Begründung in der Zeit vom 01.10.2007 bis 30.11.2007 durchgeführt.
 - Die öffentliche Auslegung und die Einlegung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2007 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauO mit der Begründung in der Zeit vom 01.10.2007 bis 30.11.2007 durchgeführt.
 - Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauO, im Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2007 aufgestellt beschlossen.
- Sachsenkam, den 14.12.2007.
- (1. Bürgermeister)
- Sachsenkam, den 14.12.2007.
- (1. Bürgermeister)

Gemeinde Sachsenkam



6. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet



Lageplan
 M 1 : 1000
 Robert Beham
 Planungsbüro