

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 "Gewerbegebiet"**  
**8. Änderung (Erweiterung)**  
 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 **Satzung** erlassen.

Folgend aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert. Die Gliederung bzw. Ziffernfolge 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 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTBEREICH**

**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 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)  
 2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

2.2 a Maximale zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. 300m<sup>2</sup>); incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

2.2 b Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.2 a darf durch die Grundflächen der nicht überdachten Lagerplätze auf diesen Wert (z.B. -150 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

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

2.5 a Maximale 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 Dachtraufe.

2.7 Festsetzung gilt für Baugrundstück Nr. 2: Die max. zulässige Firsthöhe, angegeben in Meter über Normalnull (müNN) beträgt 734,70

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

**3.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 28 BauNVO)

3.1 Baugrenze  
 3.2 Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt nicht für das Baugrundstück Nr. 2

3.3 Fläche für Dachüberstände in der festgelegten Breite  
 3.4 Die Errichtung von Kellergeschossen ist unzulässig (Erhaltung von Kesselschichten zur Niederschlagswasserbeseitigung; siehe Ziffer 6 der Begründung)

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

4.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.  
 4.2 Stell- und Lagerplätze sind auch außerhalb 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

5.4 Je Baugrundstück sind zwei Grundstücksin- bzw. -ausfahrt über die privaten Grünflächen, in einer Breite von max. 6 m zulässig.  
 5.6 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

5.7 Entfällt

**6.0 Weitere Planzeichen**  
 6.1 Maßzahlen in Metern  
 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**B 1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN GESAMTBEREICH**

**1.0 Baugestaltung**

1.1 Dächer  
 1.1.1 Satteldach mit Firstrichtung Dachneigung 18 bis 24 Grad Festsetzung für Parzelle 2: Dachneigung 18 bis 20 Grad

1.1.3 Als Dachdeckung sind grundsätzlich rote Naturziegel oder in der optischen Wirkung vergleichbare Materialien zulässig. So weit möglich sollten nichtmetallische Materialien für die Dachdeckung gewählt werden. Wenn trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragfreien Schutzschicht versehen sein.

1.1.5 Zulässig sind auch begrünte Dächer

**1.4 Proportionen**  
 Die Gebäude sind mit einem langgestreckten, rechteckigen Grundriss zu erstellen. Das Verhältnis von Länge (L) und Breite (B) darf den Wert 1,5 nicht unterschreiten (L/B > 1,5). Für das Baugrundstück Nr. 2 darf das Verhältnis den Wert 2,5 nicht überschreiten (L/B < 2,5)

**1.5 Einfriedungen**  
 Einkäufungen sind nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände zulässig. Sie sind aus senkrechten Holzlatzen (Staketenzaun) oder aus Stahlgitter zu erstellen. Maschendrahtzaune sind nur zwischen den Bauparzellen zulässig und sind beidseitig und unregelmäßig zu hinterpflanzen.

**C. FESTSETZUNGEN ZU UMWELT UND NATUR**

**1.0 Grünordnung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20-23 BauGB)

**1.1 Öffentliche Grünflächen**  
 1.1.1 Grünfläche mit Baumgruppen und Ortsrandeingußung  
 1.1.2 Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 1. Ordnung  
 1.1.4 Randeingußung 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 Straßenfronten. Diese Flächen dürfen nicht mit baulichen Anlagen über- bzw. unterbaut werden (z.B. Tiefgaragen)  
 1.2.2 Zu pflanzende heimische und standortgerechte Bäume 2. Ordnung.  
 1.2.3 Strauchpflanzungen sind an Grundstücksgrenzen. An den Grundstücksgrenzen ist jeweils eine 2-reihige Strauchpflanzung anzulegen (beidseitig).  
 1.2.4 Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**1.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:**  
 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 NatSchG erfolgt im Umfang von 2.747,60 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der FlNr. 1867, Gemarkung Sachsenkam, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Ausgleichsplan vom September 2015, gefertigt vom Büro U-Plan, ist Beiplan zum Bebauungsplan. Die Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet und die Maßnahmen über den Eintrag einer Grunddienstbarkeit gesichert.

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

2.1 Fläche für Aufschüttungen; Überschwemmungsschutz aus den angrenzenden landwirtschaftl. Flächen) Die Höhe der Aufschüttung entspricht der Höhenangabe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (siehe Ziff. A 2.8) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück und angegeben in Meter über Normalnull (müNN)  
 2.2 Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser über Sammelrögle (siehe E. Hinweise)  
 2.3 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe E. Hinweise)  
 2.4 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser über Rigolen (siehe E. Hinweise)

**D. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
 Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Befpflanzungen 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.

**E. HINWEISE**  
 Bestehende Grundstücksgrenzen  
 Aufzulösende Grundstücksgrenzen  
 Bestehende Kanalleitung  
 Vorgeschlagene Baukörper  
 Flurstücksnummer  
 Baugrundstücksnummer, z.B. 5  
 Oberkante des fertigen Fahrbahnbetages der bestehenden Erschließungsstrasse (Am Eisenweg) angegeben in m ü NN (Meter über Normalnull) z.B. 721,20

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan und ein Entwässerungsplan einzureichen.

Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen: Die Entwässerungseinrichtungen sind in Bestand vorhanden und erfolgen im Bereich der straßenbegleitenden Grünstreifen. Das Wasser wird über Bankette mit belebten Oberbodenzonen, Schlamm-schichten und Rohr-rigielsystemen in den Untergrund eingeleitet.

Entwässerung privater Verkehrs- und Dachflächen im Bereich der Parzellen 1 und 2: Die Entwässerung erfolgt über wasserdurchlässige Flächen (siehe C. 2.4) oder über die belebte Bodenzone.

Entwässerung privater Verkehrs- und Dachflächen im Bereich Parzellen 3 bis 5: Die Entwässerung erfolgt über Rigolen (siehe C. 2.3) und deren Einleitung in die im östlichen Randbereich verlaufende Sammelrögle (siehe C.2.2). Das Konzept „Behandlung von Niederschlagswasser im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5 – Gewerbegebiet, 8. Änderung (Erweiterung)“ ist zu beachten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) 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 NWFrV 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 138 (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.

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 vorgeschlagenen 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 mittels Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam. Die Grund- und Hochwasserstände des Baugrundes sind durch Bodenuntersuchung bekannt und bei der Gemeinde zu erfragen. Die Erkundung des Baugrundes hinsichtlich seiner Belastbarkeit obliegt dem Bauherrn. Ist zu erwarten, dass beim Bauvorhaben, Einbau der Entwässerungleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen 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.

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zuzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Bayreuth, den 11.06.2015 Geändert am: 12.11.2015  
 04.02.2016

PB Robert Beham BIAV  
 Auf der Tränke 5, 83623 Bairarries, Tel. 08027 / 413  
 E-Mail: office@planungsbuero-beham.de  
 Internet: www.planungsbuero-beham.de

**F. VERFAHRENSHINWEISE**  
 ("Normalverfahren" gemäß §§ 2 und 3 BauGB)

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2013 die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 10.04.2013 ersichtlich bekannt gemacht.

2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 24.06.2015 bis 27.07.2015 durchgeführt.

3. **FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2015 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom 24.06.2015 bis 27.07.2015 durchgeführt.

4. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.12.2015 bis 12.01.2016 durchgeführt.

5. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.02.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2016 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 19.04.2016

Johann Schnei, 1. Bürgermeister

6. **SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19.04.2016. Dabei wurde auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplans 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 04.02.2016 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den 19.04.2016

Johann Schnei, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Sachsenkam**  
 83679 Sachsenkam



**Bebauungsplan Nr. 5 - Gewerbegebiet**  
**8. Änderung (Erweiterung)**



**Nutzungsschablonen**

1	300 -150- SD <140> 7,25/721,00	3a	1.400-400- SD <410> 6,50/721,50
2	1.300-390- SD <265> 9,50/721,20	4	835-300- SD <140> 6,50/721,50
3	770-375- SD <345> 6,50/721,50	5	1.250-500- SD <250> 6,50/721,50

**Lageplan**  
 M 1:1000

Robert Beham  
 Planungsbüro



**N**

Beiplan zum Bebauungsplan:  
 Flächen für den Hochwasserschutz  
 und Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung

M 1:1000

