

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN SACHSENKAM NR. 6 An der Kirchstraße

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde Sachsenkam, Ortsteil Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) 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 ursprünglichen Bebauungsplan.
Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan in Kraft seit 02.06.1993 einschl. der 1. Änderung in Kraft seit 04.10.1996 und der 2. Änderung in Kraft seit 24.02.2010.

A. FESTSETZUNGEN

1. Durch Planzeichen

- 1.1 Grenze des Geltungsbereichs
- 1.2 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, das von jeder Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahnmittellinie aus ist. Ausgenommen sind einzelne stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.
- 1.3.1 Baugrenze
- 1.3.1.a Baugrenze; nur erdberdeckte bauliche Anlagen zulässig
- 1.3.2.a Fläche für Balkone, Dachüberstände und untergeordnete erdgeschößige bauliche Anlagen in der festgelegten Breite.
- 1.4.a Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung. Der First und die Dachflächen müssen mittig über der Längsseite des Baukörpers liegen und ohne Vorsatz durchlaufen.
- 1.5.1 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,40 m
Im übrigen verbleibt es bei der Festsetzung Ziff. 1.5 des ursprünglichen Bebauungsplanes
- 1.5.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend; z.B. 2
- 1.6.a Grundstücksein- bzw. -ausfahrt; nur hier zulässig
- 1.7.2.a (2.5) Überbaubare Flächen für Garagen
Außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig.
- 1.9 Maßzahlen in Metern
- 1.12 An dieser Stelle darf die Abstandslinie bis auf das in der Planzeichnung festgelegte Maß unterschritten werden.
- 1.14 Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.15 Straßenbegrenzungslinie
- 1.16 Private Grünfläche
Die privaten Grünflächen sind zu 50 % der Fläche mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Anhangste), welche durch Pflanzung festgesetzter bestimmter Bäume angerechnet werden.
1. Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten:
- | Wissenschaftlicher Artnamen | Deutscher Artnamen |
|-----------------------------|--------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Haarbirke |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
2. Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten:
- | Wissenschaftlicher Artnamen | Deutscher Artnamen |
|-----------------------------|----------------------------|
| Corylus avellana | Häsel |
| Cornus sanguinea | Roter Hahnriegel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Eurogisches Pfaffenhütchen |
| Fraxinus alnus | Faubaum |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Leontodon villosum | Heckenröschen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Ackerrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Viburnum lantana | Schneeball |
- Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm
- 1.17 Private Stellplätze mit Angabe der Anzahl; z.B. 1
- 1.19 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Wandhöhe)

2. Durch Text

- 2.1 Das Bauland ist Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 der BauNVO.

- 2.2.1 Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2.2.a Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück, z.B. 170 m²; davon 152 m² für das Hauptgebäude (ohne Balkone und Terrassenmerke)
- 2.2.3.a Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (z.B. 392 m² nach Ziff. 2.2.2.a durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 2.2.4 (2.9) Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude; z.B. 2 Stück
- 2.9.1 Zulässig sind nur Doppelhäuser
- 2.9.2 Pro Wohninheit sind unabhängig von der Wohnungsgröße zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 2.14 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflaster- und Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

B. HINWEISE

- Grenze des Geltungsbereich der ursprünglichen Planung (außerhalb der 2. Änderung)
- Baugrundstücksnummer; z.B. 3
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude

- Es ist zu beachten, dass die Entwässerung von Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke (und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser) und sonstige versiegelte Bereiche oberhalb über die belebte Bodenschicht (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern sind. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorrainung (z.B. Absetzschicht, Absetzloch, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickermatte) dem Untergrund zuzuführen.
- Die Grundwasser- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauverwer die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen. Auf Art. 17 und 17a BayWG wird hingewiesen
- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Verdachtsstellen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, sind keine derartige Flächen aufgeführt. Sollten bei Auswertungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG)
- Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig. Der Bau von Regenwasserzisternenanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungssystem entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Barweis, den 01.12.2011

Geändert am: 02.02.2012

PB Robert Behrmann BIAV
Auf der Tränke 3, 83623 Barweis
Tel. 09227 / 413

Robert Behrmann
Planungsbüro

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 BauBO. Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Binsungen für Bepflanzungen 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.

D. VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.09.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
 - UNTERSICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2011 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 19.12.2011 bis 17.01.2012 durchgeführt.
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2011 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 19.12.2011 bis 17.01.2012 durchgeführt.
 - SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2012 als Satzung beschlossen.
- Sachsenkam, den 02.02.2012
- Johann Schweiß, 1. Bürgermeister
- SCHLUSSEKANNENTMACHUNG**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.02.2012. Dabei wurde auf die Einzelheit 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 02.02.2012 in Kraft (§ 10 BauGB).
- Sachsenkam, den 02.02.2012
- Johann Schweiß, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sachsenkam
Schulweg 7
83679 Sachsenkam



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6
„An der Kirchstraße“