BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"AN DER WALLBERGSTRASSE"
1. Änderung/Erweiterung

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

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom..... 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 22.08.1996

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 (MD) Dorfgebiet

1.2 (WA) Allgemeines Wohngebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlagen

2.1 225 — Maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche in Quadratmeter; z.B. 225 m² (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).

2.2 (509) — Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu diesem Wert; z.B. 509 m², durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

2.3 (II) — Zahl der Vollgeschoße, zwingend

2.4 B 1 — Maximal zulässige Giebelbreite der Hausvorderseite des Hauptgebäudes:
B 1 = 8,00 m; B 2 = 9,00 m; B 3 = 10,00 m

2.5 Höhenlagen

2.5.1 Parzelle 2
Das Niveau von OK fertigem Fußboden im EG des Neubaues ist auf die gleiche Höhe des fertigen Fußbodens im EG des bestehenden Gebäudes zu setzen.

2.5.2 Parzelle 3
Die maximale Höhenlage von OK fertigem Fußboden im EG ist 15 cm über dem Niveau der angrenzenden Kreisstraße (Tölzer Str.), gemessen in der Gebäudeachse.
Das Gelände ist entsprechend aufzuschütten und harmonisch (keine Stützmauern) dem umgebenden natürlichen Geländeniveau anzupassen.

2.5.3 Parzellen 4 und 5
Die maximale Höhenlage von OK fertigem Fußboden im EG ist 15 cm über dem Niveau der angrenzenden Kreisstraße (Waakirchner Weg), gemessen in der Gebäudeachse. Das Gelände ist entsprechend aufzuschütten und harmonisch (keine Stützmauern) dem umgebenden natürlichen Geländeniveau anzupassen.

2.5.4 Parzelle 6
Die maximale Höhenlage von OK fertigem Fußboden im EG ist 30 cm unter dem Niveau der angrenzenden Kreisstraße (Tölzer Str.), gemessen in der Gebäudeachse.
Das Gelände ist entsprechend aufzuschütten und harmonisch (keine Stützmauern) dem umgebenden natürlichen Geländeniveau anzupassen.

2.6 Die maximale traufseitige Wandhöhe, von OK fertigem Fußboden im EG bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut, beträgt 5,90 m.
Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

2.7 Pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus), ist maximal folgende Wohnungsanzahl zulässig:
Parzelle 2, bestehendes Gebäude - 2 Stck.
Parzelle 2, Neuausweisung - 1 Stck.
Parzellen 3 bis 6 - 2 Stck.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 Spiegelbildlich gestaltete Fassaden sind nicht zulässig

3.2 Baugrenze
Untergeordnete erdgeschoßige bauliche Anlagen (Eingangsvorbauten, Wintergärten usw.) dürfen die Baugrenzen dann bis maximal 1,25 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.

3.3 Balkone und Lauben sind bis maximal 1,25 m Bautiefe zulässig. Die genannten Bautiefen sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

3.4 Maximal zulässige Dachüberstände:
- Traufseitig bis zu 150 cm
- Giebelseitig bis zu 180 cm

Die Dachüberstände sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.

3.5 An dieser Stelle darf die Abstandsfläche bis auf das in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Maß unterschritten werden.

4.0 Baugestaltung

4.1 Satteldach, Firstrichtung zwingend
Der First ist über die Längsseite zu legen.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonpfannen zu verwenden.

Dachneigung Hauptgebäude: 24 Grad.
Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
(Diese Neigung entspricht der Festsetzung in der ursprünglichen Planfassung).

4.2 Für Dächer und Fassaden sind auch andere Materialien zugelassen, wenn sie der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in das Gebäude integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

4.3 Das Proportionsverhältnis Hausbreite/Hauslänge muss mindestens 1/1,4 und darf maximal 1/1,7 betragen.

4.3.1 Es sind nur klare, längs-rechteckige Baukörper zulässig. Vor und Rücksprünge sind zugelassen, wenn durch sie die klare Grundform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

4.4 Als Fassadenbekleidungen sind nur Putze mit glatter Struktur, hellen Farbtönen (gebrochenes weiß) und senkrechte sowie waagrechte Holzbekleidungen zulässig. Putze sind sockellos bis zum Boden zu führen.
Holzfassaden sind naturbelassen oder holzfarben zu halten.

4.5 Fenster und Türen sind in Holzbauweise zu erstellen.
Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflüglig, kräftiges Mittelstück)

4.6 Fensterläden sind naturbelassen zu halten.
Als farbige Gestaltung sind nur Holzfarben- oder Grüntöne zulässig.

4.7 Balkone und Lauben sind in Holzbauweise mit senkrechter Verbretterung und schlichten Zierformen auszuführen.

4.8 Je Dachseite des Einzel- und Doppelhauses sind max. zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens je 0,80 m² zugelassen. Alle Fenster sind höhengleich auszurichten und müssen das gleiche Format haben.
Dachflächenfenster auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.

4.9 Terrassentrennwände sind nur in Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,90 m und einer Tiefe von max. 1,25 m zulässig.

5.0 Garagen und Nebenanlagen

5.1 Ga — Überbaubare Flächen für Garagen;
außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig

5.2 Ng — Überbaubare Flächen für Nebengebäude;
außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude nicht zulässig

5.3 Satteldach, Firstrichtung zwingend
Der First ist über die Längsseite zu legen.
Einheitliche Dachneigung : 24 Grad

5.4 Pro Wohneinheit sind, unabhängig von der Wohnfläche, zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig

6.4 Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind mit Pflasterrasen, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

6.5 r = 6,0 — Radius (m)

6.6 Sichtdreieck, mit Angabe der Schenkellänge in Metern (siehe auch Ziffer 6.6.2)

6.6.1 An der neu zu errichtenden Zufahrt bzw. Einmündung nördlich der Parzelle 6 ist ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 3,0*60,0 m anzulegen (siehe auch Ziffer 6.6.2)

6.6.2 Im Bereich der eingezeichneten Sichtdreiecke ist jede Sichtbehinderung höher als 0,80 m über dem Fahrbahnrand unzulässig.
Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mehr als 3,00 m Höhe.

7.0 Einfriedungen

7.1 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen

7.2 Als Einzäunungen an öffentlichen Strassen sind nur einheitlich senkrechte Staketenzäune in Holz zulässig.

7.3 An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Holzpfosten zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.

7.4 Zaunsockel sind nicht zulässig.
Die max. Zaunhöhe ist 1,0 m

7.5 Einfriedungen zur freien Landschaft hin, sind nur entlang dieser Linie zulässig (siehe Ziff. G 10 der Begründung).

8.0 Grünordnung

8.1 Bestehende, zu erhaltende Bäume

8.2 Zu pflanzende Bäume

8.3 Für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden: z.B. Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Hasel, Roter Hartriegel,Wolliger und Gemeiner Schneeball, Liguster, Heckenrose, Salweide.

8.4 Heckenpflanzungen und Baumaufreihungen sind unzulässig.

8.5 Private Grünflächen

8.5.1 Straßenbegleitgrün
(siehe Ziff. G 9.1 der Begründung)

8.5.2 Ortsrandeingrünung
(siehe Ziffer G 9.2 der Begründung)

8.5.3 Obstwiese
(siehe Ziffer G 9.3 der Begründung)

9.0 Immissions- und Umweltschutz

9.1 Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystemes, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen.
Eine Aufständerung ist unzulässig.

9.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Garten- und Toilettenwasser sind zulässig (die einschlägigen gemeindl. Vorschriften einschl. der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung - § 17 Abs. 1 - sind zu beachten;
das Überwasser ist in den Untergrund zu leiten).
Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10.0 Weitere Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

10.2 5,5 — Maßzahlen in Metern

B. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

C. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Neuzubildende Grundstücksgrenzen

Aufzulösende Grundstücksgrenzen

1580 — Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Baukörper

Bestehende Hauptgebäude

Bestehende Nebengebäude

Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des Änderungsbereiches)

2 — Parzellennummer

- Abweichungen von der in Ziffer 4.4 und 4.6 festgesetzten Farbgebung bedürfen eines Farbgestaltungsplanes 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 Untergrund zugeführt werden.
- Die Grundwasser- und Hochwasserstände und die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauwerber die notwendigen Ermittlungen vor Planungsbeginn durchzuführen.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben;

Bairawies, den 12.09.2001

Geändert am: 26.11.2001
28.02.2002
18.03.2002

PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA
Auf der Tribüne 5
83623 BAIRAWIES
☎ 0 80 27 / 413 oder 298

Der Entwurfsverfasser

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2001 die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...09.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.01 wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 22.12.01 bis 28.01.02 durchgeführt.

3. Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluß des Gemeinderates vom 35.04.1992 die Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom 11.03.2002 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den ...08.05.2002

(1. Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlußes erfolgte am ...08.05.2002. 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 Fasssung vom 11.03.2002 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den ...08.05.2002

(1. Bürgermeister)

1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"AN DER WALLBERGSTRASSE"
GEMEINDE SACHSENKAM

ÜBERSICHTS - LAGEPLAN