



Einverständnis mit der vorgenommenen Änderung der Randbepflanzung an der Nord- und Westseite der Parzelle 1

Flnr. 268 .....

Flnr. 259 .....

Flnr. 314 .....

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 AM GRÜNBICHL

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 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 3 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

### A. FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage

- 2.1 Maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Grundstücksfläche in Quadratmeter; z.B. 160 m² (die mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf).
- 2.2 Maximal mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu diesem Wert; z.B. 320 m², durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
- 2.3 Festgesetzte Höhenlage des Hauptgebäudes in Meter über Normalnull für Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss; z.B. 716,00
- 2.3.1 Festgesetzte Höhenlage des Garagen- und Nebengebäudes in Meter über Normalnull für Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss; z.B. 716,50
- 2.4 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern (m)
- 2.4.1 Definition der Wandhöhe in Verbindung mit Festsetzung 2.4:  
Die maximale traufseitige Wandhöhe, von Oberkante festgelegter Fußbodenhöhe im Erdgeschoss (siehe Festsetzung 2.3) bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.5 Pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) sind maximal zwei Stück Wohnungen zulässig.
- 2.6 Die maximal zulässige Giebelbreite der Hausvorderseiten der Hauptgebäude für die Parzellen 1 bis 5 beträgt 10,0 m.
- 2.6.1 Die maximal zulässige Giebelbreite der Hausvorderseiten der Hauptgebäude für die Parzelle 6 beträgt 9,0 m.
- 2.7 Festgesetzte Höhe in Meter über Normalnull (vorhandene Kanalschachtabdeckung)

#### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Spiegelbildlich gestaltete Fassaden sind nicht zulässig
- 3.2 Baugrenze Untergeordnete erdgeschosshohe bauliche Anlagen (Einangsvorbauten, Wintergärten usw.) dürfen die Baugrenzen dann bis maximal 1,10 m überschreiten, wenn sie max. 1/3 der Wandlänge des dahinterliegenden Hauptbaukörpers einnehmen.
- 3.3 Balkone und Lauben sind bis maximal 1,30 m Bautiefe zulässig. Die Bautiefen sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 3.4 Maximal Zulässige Dachüberstände:  
- Traufseitig 1,50 m  
- Giebelseitig 1,70 m  
Die Dachüberstände sind pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 3.5 Baulinie (Gestaltung der Straßenräume und Raumbildung durch begrenzend bauliche Anlagen)
- 3.6 An dieser Stelle darf die Abstandsfläche bis auf das jeweils in der Planzeichnung 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 Betonplatten zu verwenden. Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 26 Grad. Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen. (Diese Neigung entspricht dem Mittel der vorhandenen Neigungen im umgebenden Bestand).
- 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. Hierzu gilt folgende Regelung:  
a) Wenn technisch möglich sind die Anlagen auf den Nebengebäuden zu platzieren, so angeordnet dass sie eine Einheit bilden.  
b) Bei Platzierung am Hauptgebäude sind sie als Einheit entlang der Traufe anzuordnen.
- 4.3 Das Proportionsverhältnis - Hausbreite/Hauslänge - muß mindestens 1/1,4 und darf maximal 1/1,7 betragen. 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 Farbtonen (gebrochenes weiß) und

- 4.5 senkrechte sowie waagrechte Holzkleidungen zulässig. Putze sind sockellos bis zum Boden zu führen. Holzfassaden sind naturblassen oder holzfarben zu halten.
- 4.6 Fenster und Türen sind in Holzbauweise zu erstellen. Sie sind maßstäblich zu gliedern (zweiflügelig, kräftiges Mittelstück)
- 4.7 Fensterläden sind naturblassen zu halten. Als farbige Gestaltung sind nur Holzfarben- oder Grüntöne zulässig.
- 4.8 Balkone und Lauben sind in Holzbauweise mit senkrechter Verbräuerung und schlichten Zierformen auszuführen. Die Gestaltung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.9 Je Dachseite des Einzel- und Doppelhauses sind max. zwei Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von höchstens je 0,80 m² zugelassen. Dachflächenfenster auf Nebengebäuden und Garagen sind unzulässig.
- 4.10 Terrassentrennwände sind nur in Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,90 m und einer Tiefe von max. 1,30 m zulässig. Stützmauern sind mit nicht mehr als 60 cm sichtbarer Höhe zulässig

#### 5.0 Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Überbaubare Flächen für Garagen; außerhalb dieser Flächen sind Garagen nicht zulässig
- 5.2 Überbaubare Flächen für Nebengebäude; außerhalb dieser Flächen sind Nebengebäude nicht zulässig
- 5.3 Festsetzung für die Parzelle 6: Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 5.4 Satteldach, Firstrichtung zwingend Der First ist über die Längsseite zu legen. Einheitliche Dachneigung: 30 Grad
- 5.5 Pro Wohneinheit sind unabhängig von der Wohnfläche zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen

#### 6.0 Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig

- 6.5 Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Diese Flächen sind mit Pflastersteinen, Schotterterrassen oder wasserbindenden Decken zu versehen.

#### 7.0 Einfriedungen

- 7.1 Zäune entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen
- 7.2 Als Einzuzäunungen an öffentlichen Flächen sind nur einheitlich senkrechte Staketenzäune (Hänichzäun) in Holz zulässig.
- 7.3 An seitlichen oder rückwärtigen 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.

#### 8.0 Grünordnung

- 8.1 Zu pflanzende Bäume
- 8.2 Zu pflanzende Straucher
- 8.3 Für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Straucher zu verwenden. Z.B. Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Hasel, Roter Hartriegel, Wolliger Gemeiner Schneeball, Liguster, Heckenrose, Salweide.
- 8.4 Heckengpflanzungen und Baumaufreihungen sind unzulässig.
- 8.5 Private Grünflächen
- 8.5.1 Ortsrandeingußung (siehe Ziff. G 9 der Begründung)
- 8.6 Öffentliche Grünflächen
- 8.6.1 Ortsrandeingußung (siehe Ziff. G 10 der Begründung)
- 8.6.2 Straßenbegleitgrün (siehe Ziff. G 11 der Begründung)

#### 9.0 Immissions- und Umweltschutz

- 9.1 Solarenergieanlagen ( Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung ) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut liegen. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- 9.2 Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Garten- und

Grauwasser sind zulässig (die einschlägigen gemeindl. Vorschriften sind zu beachten; das Überwasser ist in den Untergrund zu leiten). Solche Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 10.0 Nachrichtliche Übernahme

- 10.1 Stromleitung, unterirdisch, der Fa. E.ON Netz GmbH im Bereich der Parzelle 1
- 10.2 Öffentliche Kanalleitung, unterirdisch, im Bereich der Parzelle 6
- 10.3 Für die in Ziffer 10.1 und 10.2 genannten Leitungsarten ist jeweils eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche einzutragen.
- 10.4 20 KV - Freileitung der Fa. E.ON Netz GmbH. Beiderseits der Leitungssache verläuft eine Leitungsschutzzone von je 7,50 m

#### 11.0 Weitere Planzeichen

- 11.1 Maßzahlen in Metern
- 11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### B. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO.  
Zu widerhandlungen 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
- Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Baukörper
- Parzellennummer
- Höhenschichtlinie des natürlichen Geländes mit Höhenangabe in Meter über Normalnull (muNN)

- 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.
- Auf die landestypischen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.
- 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.
- Den Bauunterlagen ist ein qualifizierter Höhenplan beizulegen, in dem die Höhenlage und die Wandhöhen des Objektes exakt darzustellen sind.
- Das Baugelände ist geneigt und liegt am Ortsrand, weshalb in den Einzelplanungen ein besonders subtiles Eingehen auf die Umgebung und die Anerkennung der Priorität der Natur erforderlich ist. Ganz wesentlich kommt es am Hang auf Proportionen und Harmonie der Konturen an.
- Vor Beginn der Erd- bzw. Aushubarbeiten ist ein Vertreter der archaischen Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen und ggf. hinzuzuziehen.

Bairawies, den 24.10.2000

Geändert am: 19.01.2001  
16.02.2001  
10.07.2001  
21.11.2001  
07.01.2002

PLANUNGSBÜRO  
ROBERT BEHAM BFIA  
Auf der Talmühle 5  
83623 BAIRAWIES  
Tel. 089 227 410 oder 300  
Fax 089 227 410 200  
Dir. Entwurfsverfasser

### D. VERFAHRENSHINWEISE

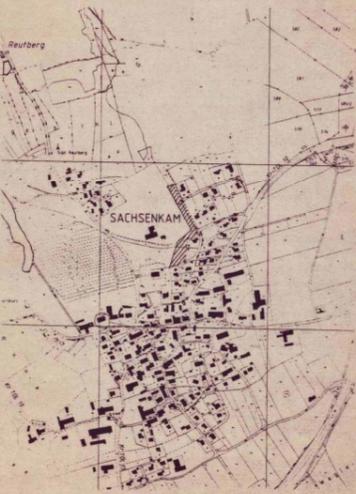
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ~~08.12.2000~~ 08.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 2. Abs. 1 BauGB.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2001 bis 03.11.2001 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.07.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.11.2001 als Satzung beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2001. 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 Fassung vom 21.11.2001 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den 20.12.2001

(1. Bürgermeister)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 AM GRÜNBICHL

### GEMEINDE SACHSENKAM



ÜBERSICHTS-LAGEPLAN