

# BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "AM GRÜNBICHL" 1. Änderung

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, § 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Folgende aufgeführte rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geändert. Die Gliederung bzw. Zielformel entspricht dem Bebauungsplan der ursprünglichen Fassung. Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan in Kraft seit 20.12.2001.

## A. FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage

Die nachstehenden Nutzungsschablonen sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 160   |  |  |
| (490) |  |  |

 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück, z.B. 160 m<sup>2</sup>
- 2.2 

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 718,80 |  |  |
| (490)  |  |  |

 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu diesem Wert (z.B. 490 m<sup>2</sup>) überschritten werden.
- 2.3 

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 718,80 |  |  |
| (490)  |  |  |

 Festgesetzte Höhenlage des Hauptgebäudes in Meter über Normalnull für Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß; z.B. 718,80
- 2.3.1 

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 718,80 |  |  |
| (490)  |  |  |

 Festgesetzte Höhenlage des Garagen- und Nebengebäudes in Meter über Normalnull für Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß; z.B. 718,80
- 2.4 

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 5,00  |  |  |
| (490) |  |  |

 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 5,00 m) gemessen von OK fertigem Fußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.4.1 

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 5,00  |  |  |
| (490) |  |  |

 Entfällt
- 2.4.2 

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 3,00  |  |  |
| (490) |  |  |

 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Nebengebäude in Meter (z.B. 3,00 m) gemessen von OK fertigem Fußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.6 Entfällt
- 2.8 Höhenlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN).
- 2.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Dachform)

### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.2 Baugrenze

### 4.0 Baugestaltung

- 4.1a Satteldach, Firstrichtung zwingend  
Der First ist über die Längsseite zu legen. Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonplatten zu verwenden.  
Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 26 Grad.  
Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.1b FD Flachdach: nur zulässig für Verbindungsbau zwischen Haupt- und Nebengebäude
- 4.11 Dachaufbauten Dachgauben, Quergiebel, Zwerchiegel und sonstige Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
- 4.11.1 Standgiebel Standgiebel sind nur an einer Längsseite und unter Beachtung folgender verbindlicher Regeln zulässig:  
a) Die maximale Tiefe beträgt 2,25 m  
b) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Aussenwandlänge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.  
c) Der First muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst  
d) Die Kombination eines Standgiebels mit einem außerhalb liegenden Terrassenanker ist unzulässig.  
e) Die Breite des Standgiebels (einschl. der zugehörigen Dachüberstände) darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge des Hauptgebäudes betragen.  
f) Kolk- und Photovoltaikanlagen dürfen an den Kehlen von Standgiebeln giebeln nicht abgestuft angepasst werden (rechteckiges Erscheinungsbild).
- 4.12 Terrassenanker Terrassenanker (warme Wintergärten) sind nur unter Beachtung folgender verbindlicher Regelungen zulässig:  
a) Je Hauptgebäude ist maximal ein erdgeschossiger Terrassenanker zulässig.  
b) Die maximale zulässige Tiefe beträgt 1,30 m (siehe F. A. 3.2). Die Aedeckung des Erkers muss eine konstruktive Einheit ohne sichtbare zusätzliche Dachflächen mit dem überdeckenden Balkon- oder Laubenboden bilden. Ein eigener Abschluss (z.B. durch Fulldach) ist ausgeschlossen.  
c) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Aussenwandlänge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.  
d) Eine Änderung der Terrassenanker über die Gebäudecke ist zulässig wenn die in den Ziffer a) bis c) genannten Regeln eingehalten werden, jedoch zugleich die Baulänge an der Schmalseite (Giebelseite) des Gebäudes max. 1/4 der dahinter liegenden Aussenwandlänge beträgt. Eine Abschärfung über Eck ist unzulässig.  
e) An der Gebäudeecke an der ein Terrassenanker errichtet wird, ist der darüber liegende Balkon/Laube über die gesamte Aussenwandlänge zu führen.  
f) Die Kombination eines Terrassenankers mit einem außerhalb liegenden Standgiebel an einer Außenwand, ist unzulässig.

### 5.0 Garagen und Nebenanlagen

- 5.1a Überbaubare Fläche für Garagen und Nebengebäude; außerhalb dieser Fläche kann nur noch ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zugelassen werden
- 5.4a Satteldach, Firstrichtung zwingend  
Der First ist über die Längsseite zu legen.  
Einheitliche Dachneigung: 24 bis 26 Grad

## 6.0 Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig

## 8.0 Grünordnung

- 8.1 Zu pflanzende Bäume
- 8.2 Zu pflanzende Sträucher
- 8.3 Für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.  
Z.B. Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Sileiche, Hasel, Roter Hartleibwolliger und Gemeiner Schneeball, Liguster, Heckenrose, Salweide.
- 8.5 Private Grünflächen
- 8.5.1 Ortsrandeingrünung

## 10.0 Nachrichtliche Übernahme

- 10.1 Entfällt
- 10.3 Entfällt
- 10.4 Entfällt

## 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. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 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

- Grenze des Geltungsbereich der ursprünglichen Planung (außerhalb der 1. Änderung)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Parzellennummern
- Unterirdische Elektrokabel

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Sachsenkam
- Auf die landestypischen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.
- Den Bauantragsunterlagen 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.
- Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (min 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Voreingriffung (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzbecken, Bodentfilter) dem Untergrund zugeführt werden.
- Die Grund- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkehrungen gegen Grundwasserantritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller-geschosse grundsätzlich wasser dicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWVG wird hingewiesen.
- Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendekontamination zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kalender gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2003, sind keine derartige Flächen aufgeführt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Der Bauwerber hat beim Betreiber der quer durch das Grundstück verlaufenden Stromleitungen eigenverantwortlich den Nachweis einzuholen, dass die folgenden genannten Grenzwerte am Gebäude eingehalten werden:
  - elektrische Feldstärke: 5 Kilovolt / m (kV/m)
  - magnetische Flussdichte: 100 Mikrottesla (µT) \*

Bad Tölz, den 06.06.2013

Geländart: am 01.08.2013

PB Robert Beham BAW  
Auf der Tränke 5, 83623 Bad Tölz  
Tel. 08027 / 413

Robert Beham  
Planungsbüro

## D. VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2013 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 20.06.2013 bis 19.07.2013 durchgeführt.
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
Die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2013 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 20.06.2013 bis 19.07.2013 durchgeführt.
4. SATZUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauGB, mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.08.2013, den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2013 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 02.08.2013.

Gottfried Schnell, 1. Bürgermeister

5. SCHLUSSEKANNENTMACHUNG  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2013. Dabei wurde auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2013 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den 02.08.2013.

Gottfried Schnell, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Sachsenkam**  
Schulweg 7  
83679 Sachsenkam



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Am Grünbichl"

