

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„Am Grünbühl“

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der
Gemeinde 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. 29 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 ursprünglichen Fassung.
Ansonsten verbleibt es beim ursprünglichen Bebauungsplan in Kraft seit 20.12.2001 einschl. seiner
bevorstehenden Änderungen.

A. FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage

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

- 2.1  Maximal zulässige Grundfläche in m² je Baugrundstück, z.B. 149 m²
- 2.2  Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu diesem Wert (z.B. 294 m²) überschritten werden.
- 2.4  Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter (z.B. 5,00 m) gemessen von OK fertigem Fußboden im EO bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Die Wandhöhe ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.4.1  Erfüllt
- 2.5.1  Festsetzung für die Parzellen 3 und 4:
Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig
- 2.5.2  Festsetzung für die Parzellen 3a und 4a:
Pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten zulässig
- 2.6  Erfüllt

3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.2  Baugrenze
- 3.5  Baulinie
- 3.7  Zulässig sind nur Doppelhäuser (Doppelhaushälften)

4.0 Baugestaltung

- 4.1a  Satteldach, Firstrichtung zwingend. Der First ist über die Längsseite zu legen.
Als Dachdeckung sind rote Naturziegel oder rote Betonpfannen zu verwenden.
Dachneigung Hauptgebäude: 24 bis 26 Grad.
Die Neigung ist pro Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 4.11  Dachaufbauten, Quergiebel, Zwerchiegel und sonstige Dachaufbauten und -anschlüsse sind unzulässig.
- 4.11.1  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) Kollektor- und Photovoltaikanlagen dürfen an den Kehlen von Standgiebeln nicht abgestuft angepasst werden (rechteckiges Erscheinungsbild).
- 4.12  Terrassenanker (warme Wintergärten) sind nur unter Beachtung folgender verbindlicher Regelungen zulässig:
- a) Je Hauptgebäude ist maximal ein Erdgeschossiger Terrassenanker zulässig.
 - b) Die maximal zulässige Tiefe beträgt 1,30 m. Die Abdeckung des Erkers muss eine konstruktive Einheit ohne sichtbare zusätzliche Dachflächen mit dem überdeckenden Balkon- oder Laubengangs bilden.
 - c) Ein eigener Abschluss (z.B. durch Putzbild) ist ausgeschlossen.
 - d) Die maximale Breite beträgt 1/3 der dahinter liegenden Außenwandlänge, jedoch nicht mehr als 4,25 m.
 - e) Eine Änderung der Terrassenanker über die Gebäudehöhe ist zulässig wenn die in den Ziffer a) bis c) genannten Regeln eingehalten werden, jedoch zugleich die Baulänge an der Schmalseite (Giebelbreite) des Gebäudes max. 1/4 der dahinter liegenden Außenwandlänge beträgt. Eine Abschärfung über Eck ist unzulässig.
 - f) An der Gebäudeseite an der ein Terrassenanker errichtet wird, ist der darüber liegende Balkon/Laube über die gesamte Außenwandlänge zu führen.
 - g) 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 ist nur noch ein Nebengebäude pro Parzelle mit einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.
- 5.4a  Satteldach, Firstrichtung zwingend
Der First ist über die Längsseite zu legen.
Einheitliche Dachneigung: 24 bis 26 Grad
- 5.5  Pro Wohneinheit sind unabhängig von der Wohnfläche zwei PKW - Stellplätze nachzuweisen.
- 5.6  Stellplätze, mit Angabe der Anzahl, z.B. 2 Stück;
max. Breite / Länge pro Stellplatz = 2,50 / 5,00 m;
außerhalb dieser Flächen sind genannte Anlagen nicht zulässig.

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  Grundstücksein- bzw. -ausfahrten, nur hier zulässig
- 6.6  Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (zugunsten der Eigentümer der Fl.Nr. 259/2 und 259/3)

8.0 Grünordnung

- 8.1  Zu pflanzende Bäume
- 8.5  Private Grünflächen
- 8.5.1  Ortansiedlung

10.0 Nachrichtliche Übernahme

- 10.1  Erfüllt
- 10.3  Erfüllt
- 10.4  Erfüllt

11.0 Weitere Planzeichen

- 11.1  Maßzahlen in Metern
- 11.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zwischenhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Zwischenhandlungen 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
-  Flurstücksnummern; z.B. 259
-  Parzellennummer; z.B. 4
-  Grenze des ursprünglichen Geltungsbereiches (außerhalb des Anwendungsbereiches)
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
- 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 geeignet und liegt am Ortstrand, weshalb in den Einzelplanungen ein besonderes zuträgliches Eingehen auf die Umgebung und die Ankerwirkung 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 befestigte Bodenebene (min 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorneigung (z.B. in einem Absetzschaicht, Absetzbecken, Bodentfilter) dem Untergrund zugeführt werden.
 - Die Grund- und Hochwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauverwer. Bei Verdacht auf Grundwasserzutritt in Kellerräume etc. zu treffen sind, liegt in der Eigenverantwortung jedes Bauverwerbers. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anwesenheit von Schichtenwasser sind Keller-geschosse grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.
 - Sollen im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodenkenntnisse 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 Kataster 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 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.

Beirawies, den 07.07.2016

Geändert am: 06.10.2016

PB Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Beirawies
Tel. 08027 / 413

Robert Beham
Planungsbüro

D. VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2016 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 29.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.06.2016 wurde gemäß § 19 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.07.2016 bis 28.08.2016 durchgeführt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2016 wurde in der Zeit vom 28.07.2016 bis 28.08.2016 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.10.2016 den Bebauungsplan gemäß § 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2016 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 11.10.2016..

Johann Schnell, 1. Bürgermeister



Gemeinde Sachsenkam
Schulweg 7
83679 Sachsenkam



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Am Grünbühl"

Stand : 06.10.2016