

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 ..Sondergebiet Moar-Alm" 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 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für

- Nebengebäude, den zugelassenen Nutzungen dienend

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

den Freistaat Bayern (GO) als Satzung erlassen.



Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zulässig sind: - Gastronomiebetrieb - Betriebsleiterwohnung Ferienwohnungen Stellplätze Verwaltung

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m² je Baugrundstück, incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO, beträgt 736,00 m².
- 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen in m² je Baugrundstück, incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen (Biergarten) beträgt 972,00 m².
- 2.3 Die zulässige Grundfläche nach Ziff. 2.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVC bezeichneten Anlagen um bis zu 1.077,00 m² überschritten werden.
- 2.4 Zulässig sind maximal 2 Betriebsleiterwohnungen
- 2.4.a Zulässig sind maximal 5 Ferienwohnungen und 5 Fremdenzimmer
- 2.5 Zahl der Vollgeschosse zwingend: 2
- 2.6 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Höhe OKFFB im EG (siehe Ziff. A 3.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 6,35 m.
- 2.7 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Nebengebäude in Meter, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche (siehe Ziff. A 3.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 5,00 m.

3.0 Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes; angegeben in Meter über Normalnull (müNN)
- Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Nebengebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN) Höhenschichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter

über Normalnull (müNN)

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Als Haustypen sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Gastronomie-Freifläche (Biergarten)

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 14 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für: - Mülllager Gartengeräte - Technik (Hackschnitzel) Außerhalb der Umgrenzung sind genannte Anlagen nicht zulässig.



PKW-Stellplätze, mit Angabe der Anzahl, z.B. 13 St.

Pro Betriebsleiterwohnung sind zwei PKW - Stellplätze nachzuweisen.

Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten; nur hier zulässig

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Zufahrten, Stellplätze, Wege: Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke,

Schotterrasen etc.).

7.0 Weitere Planzeichen / Festsetzungen

Maßzahlen in Metern

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

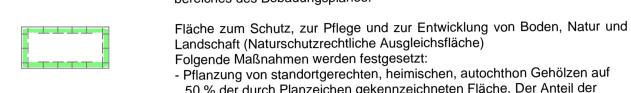
Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung. 1.1 Dächer In jedem Fall muss eine Parallelität zur Baugrenze hergestellt werden. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. \Leftrightarrow Als Dachdeckung sind nur naturrote Betonpfannen oder Tonziegel zulässig. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig 1.1.1 Dachneigungen:

gleichen und einheitlichen Neigung von 26° zu versehen Auf Nebengebäuden und Garagen sind Dachflächenfenster unzulässig. 1.2 Dachfenster

C. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUM UMWELTSCHUTZ

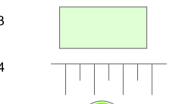
1.0 Grünordnung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung 1.1 Naturschutzrechtlicher mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 451 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



- Pflanzung von standortgerechten, heimischen, autochthon Gehölzen auf 50 % der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche. Der Anteil der Bäume muss mindestens 25 % betragen. (Beispielhafte Artenauswahl s. Pflanzliste unter den Hinweisen) Extensive Nutzung des Unterwuchses durch 1 bis 2-schürige Mahd mit

Abfuhr des Mähgutes. Verzicht auf organische und mineralische Düngung - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden



Private Grünfläche

Bestehende, zu erhaltende Böschungskante Bestehende, zu erhaltende Bäume

Neu zu pflanzender Einzelbaum Für die Pflanzung des Laubbaumes ist folgende Mindestpflanzqualität zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

1.7 Begrünung Baugrundstücke:

Je 250 m² Fläche sind jeweils ein heimischer und standortgerechter Baum und Strauch zu pflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise). Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16-18 cm Mindestpflanzqualität Sträucher: 2 x v., Höhe 100-150 cm Grundstücksabgrenzungen sind nur als frei wachsende Hecken oder lockere Einzelpflanzungen zulässig. Schnitthecken sind nicht zulässig.

2.0 Wasserwirtschaft

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch

3.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Solarenergieanlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystemes, Stromerzeugung) sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein, oder auf der Dachhaut aufliegen. Eine Aufständerung ist unzulässig (siehe auch Ziffer B 1.2)

Der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) zur Beheizung der Häuser ist zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Sachsenkam ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Anpflanzung und 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.

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer; z.B.: 604/1 Bestehende Hauptgebäude Zu beseitigende bauliche Anlagen

Bestehende Stromleitung; überirdisch

Bestehende, zu beseitigende Bäume

Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) gilt sofern die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind unabhängig davon, ob sie genehmigungsfreie sind oder nicht, nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138 (Versickerung).

Entwässerung von privaten Verkehrsflächen Die Entwässerung von privaten Verkehrsflächen hat innerhalb der Baugrundstücke zu erfolgen.

Das Wasser ist nach entsprechender Vorreinigung (z.B. durch Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Es gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind auch bei einer genehmigungsfreien Errichtung nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Einschlägige Regeln sind hier die Regelblätter DWA M 153 (Regenwasserbehandlung) und DWA A 138(Versickerung).

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschlusses an eine Kleinkläranlage.

Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Hinweise zur Grünordnung:

a) Als standortgerechte und heimische Bäume können beispielsweise gelten: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Rot-Buche Fagus sylvatica Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Gemeine Esche Fraxinus excelsior Obstbaum

b) Als standortgerechte und heimische Sträucher können beispielsweise gelten: Corylus avellane Rosa canina Hundsrose Cornus mas Kornelkirsche Crataegus spec. Weißdorn

Virburnum lantana Wolliger Schneeball Virburnum opulus Gemeiner Schneeball Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen Sambucus nigra Schwarzer Holunder Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster

Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März abgeschnitten oder gerodet werden.

Dietramszell, den 10.10.2019 Geändert am:

Beham Architekten

Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413 E-Mail: info@beham-architekten.de Internet: www.beham-architekten.de

VERFAHRENSHINWEISE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHSKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 durchgeführt.

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 10.10.2019 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit der Begründung in der Zeit

vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 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 xx.xx.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom xx.xx.2019 bis einschl. xx.xx.2019 durchgeführt.

Die Gemeinde Sachsenkam hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2019 als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den2019

Johann Schneil; 1. Bürgermeister

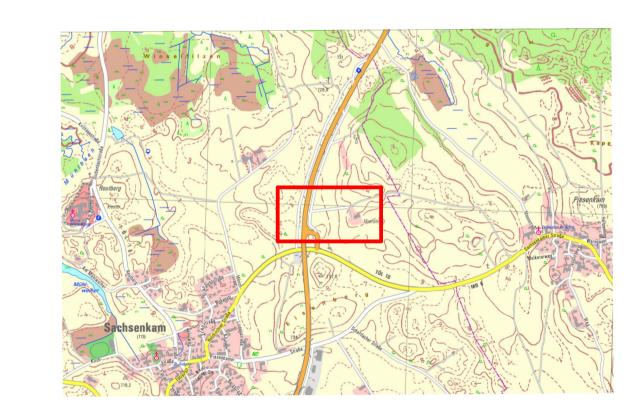
SCHLUSSBEKANNTMACHUNG Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am2019. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2019 in Kraft (§ 10 BauGB).

Sachsenkam, den2019

Johann Schneil; 1. Bürgermeister

Gemeinde Sachsenkam Schulweg 7

83679 Sachsenkam





Bebauungsplan Nr. 15 "Sondergebiet Moar-Alm"



Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel 08027/413 + 298 info@beham-architekten.de www.beham-architekten.de

Stand: 10.10.2019