

Verbindliche Schnittansicht Ost_M1:200 (Abwicklung / Höhenverlauf entlang der Mönchstraße)

Verlauf des modellierten Geländes
Asphaltbelag Mönchstraße

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17 "Grünbichlstraße/Mönchstraße"

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

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates diesen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 81 Abs. 2 Bay. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die nachstehenden Nutzungsabkategorien sind Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25.
Terrassenflächen können ausnahmsweise ohne Anrechnung auf die maximal zulässige Grundflächenzahl zugelassen werden, wobei eine Grundflächenzahl von 0,55 nicht überschritten werden darf.

2.3 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,55
inkl. Berücksichtigung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche nach Festsetzung 2.3 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

2.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude:
Einzelhaus: 4
Doppelhaushälfte: 1

2.5 Max. zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden im EG (A.3.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 0,50 m.
Die Wandhöhe ist pro Doppelhaushälfte einheitlich auszuführen.

3.0 Höhenlage

3.1 Oberkante des fertigen Fußbodens, zwingend, im Erdgeschoss der Hauptgebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN (Status 100)), z.B. 718,15

3.2 Oberkante des fertigen Fußbodens, zwingend, im Erdgeschoss der Nebengebäude; angegeben in Meter über Normalnull (müNN (Status 100)), z.B. 714,00

3.3 Höhenschichtlinien des herzustellenden Geländes, angegeben in Meter über Normalnull (müNN (Status 100)), z.B. 728,00

3.4 Bezüglich des herzustellenden Geländes wird auf den - der Planung zugrunde liegenden - verbindlichen Geländemodellplan verwiesen.

4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Baugrenze
Die Abstandsflächenregelungen der Abstandsflächenordnung der Gemeinde Sachsenkam in der aktuellen Fassung werden angeordnet.

4.2 Zulässig ist nur die offene Bauweise

4.3 Als Haustypen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.4

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Umgrenzung von Flächen für:
- Garagen
- Stellplätze
- Tiefgaragen
außerhalb der Umgrenzung sind genannte Anlagen nicht zulässig.

5.2 In den Bauräumen 2, 3 und 4 sind Stellplätze unter folgenden Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig:
- Anordnung außerhalb der in der Planung dargestellten Gelände-modellierungen entlang der Mönchstraße;
- Mindestabstand 2 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze;
- bei Garagen ist auf der Einfahrseite ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten.

5.3 Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im EG (s. F.3.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

5.4 PKW-Stellplätze
Die PKW - Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, durchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rastengitter, Dränflaster, wassergebundene Decke).
Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge verwendet werden.

5.5 Tiefgarage zulässig; Anordnung zwingend innerhalb der Baugrenzen; Tiefgaragenzufahrt ist nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

5.6 Für Müllhäuschen und Fahrradunterstände gelten die Regelungen entsprechend der Festsetzung 5.2.

5.7 Bereich in denen Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig ist.

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen ist jede Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahnebene zulässig.
Dies gilt auch für Einzünungen und Bepflanzungen (Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen).

6.4 Tiefgaragenzufahrt und Grundstückszugang; nur hier zulässig.
Die Zufahrt zur Tiefgarage und Zugang (Treppe) zum Grundstück sind innerhalb des vermassten Bereiches herzustellen.

7.0 Weitere Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Maßzahlen in Metern; z.B. 3,00

B. Festsetzungen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

1.0 Fläche zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.0 Begrünung Baugrundstücke

3.0 zu pflanzender Baum (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweise)

4.0 Die Tiefgaragendecke ist mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen.

C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.0 Baugestaltung

1.1 Dächer
Hauptgebäude sind nur zulässig mit Satteldach. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen.

1.2 Firstrichtung zwingend für Bauraum 3 und 4, parallel zur Längsrichtung.
Freie Ausrichtung des Firstes für Bauraum 1 und 2.
Die Firstrichtung gilt nicht für Nebengebäude.

1.3 Bei Doppelhäusern ist auf eine einheitliche Gestaltung zu achten.

2.0 Niederschlagswasserbeseitigung

2.1 Bauräume 1 und 2
Die Wasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal in der Birkenstrasse. Es darf nur gedrosselt (max. 1/5) eingeleitet werden.

2.2 Bauräume 3 und 4
Die Wasserbeseitigung erfolgt über bestehende, funktionsfähige Sickerschächte. Der Versickerung vorzuschalten sind Rückhalteräume wie Mulde Rigolen, o.ä. Diese sind auf dem eigenen Grundstück zu realisieren.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Ortsfestsetzungssatzung (OGS) der Gemeinde Sachsenkam, in der Fassung vom April 2020 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sachsenkam, in der Fassung vom April 2020 ist in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

E. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummer; z.B. 293/2

3. Bauraumnummer; z.B. 1

4. Zu beseitigender Baum

5. Bestehende Hauptgebäude

6. Bestehende Nebengebäude

7. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentl. Wasserversorgung der Gemeinde Sachsenkam.

8. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentl. Abwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam.

9. Die Grundwasserstände, sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind nicht bekannt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauwerber. Ob Vorkerkungen gegen Grundwassereintritt 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 wasserdicht auszuführen. Auf Art. 70 BayWG wird hingewiesen.

10. 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.

11. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen-zulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12. Auf die Belange, der dem Baugebiet angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist im Hinblick auf deren Immissionen, einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

13. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenergieen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

14. Artenschutz:
Zum Bebauungsplan Nr. 17, Grünbichlstraße/Mönchstraße wurde eine artenschutzrechtliche Reifeprüfung durchgeführt (v. Landschaftsarchitekt, Dietramszell-Lochen, 14.06.2022). Derer zufolge sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen:

14.1. Maßnahmen zur Vermeidung
- Rodungsmaßnahmen, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit und der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 30. Oktober und 01. März) durchzuführen.

Sollten die Arbeiten innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Bäume und Gebäude im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen.

14.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Aufhängen von vier Nistkästen für Höhlenbrüter vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahe gelegenen Gebäuden bzw. Bäumen.
- Umhängen der sieben Kästen für Höhlenbrüter (Starenkästen) vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahe gelegene Gebäude bzw. Bäume.
- Aufhängen bzw. Einbau von je zwei Flachkästen für Fledermäuse (Einbausteine) an die Ostseite neuer Gebäude.
- Aufhängen bzw. Einbau von je zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Einbausteine) an die Ostseite neuer Gebäude.

15. Immissionsschutz Wärmepumpen:
Bei Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen sind zur Vorsorge nachfolgende Mindestabstände zu beachten:

Schall- leistung der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem reinen Wohn- gebiet	allgemeines Wohngebiet	Einwohner- gebiet	Mischgebiet	Gewerbe- gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1	
50 dB(A)	13	7	4	2	
55 dB(A)	23	13	7	4	
60 dB(A)	32	23	13	7	
65 dB(A)	49	32	23	13	
70 dB(A)	80	49	32	23	
75 dB(A)	133	80	49	32	

Orange = Stand der Technik
Blau = Mehrzahl der verbaute Anlagen

16. Immissionsschutz landschaftliche Flächen
In unmittelbarer Nähe zu landschaftlichen Flächen kann es auch bei einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft in gewissem Maße zu Lärm-, Geruchs- und auch Staubbimmissionen kommen.

17. Hinweise zur Grünordnung:
Pflanzlisten:
a) Als standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes Alpenvorland - sofern am Markt verfügbar - können beispielsweise gelten:
Berg-Ahorn
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Gemeine Esche
Obstbaum, regionale Sorten
b) Als standortgerechte, gebietsheimische Sträucher des Vorkommensgebietes Alpenvorland - sofern am Markt verfügbar - können beispielsweise gelten:
Hassel
Hundsrose
Kornelkirsche
Weißdorn
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Europäisches Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder
Rote Heckenkirsche
Gemeiner Liguster
Corylus avellana
Rosa canina
Cornus mas
Crataegus spec.
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Euonymus europaeus
Sambucus nigra
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare

F. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

2. Ordnungswidrig handelt zudem, wer der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Dietramszell, den 04.11.2021

Geändert am: 08.12.2022
03.08.2023
12.10.2023

Sebastian Beham
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Internet: www.beham-architekten.de

G. VERFAHRENSHINWEISE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.07.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 14.12.2021 durchgeführt.
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2021 fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 14.12.2021 statt.
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 13.06.2023 durchgeführt.
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)
Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 08.09.2023 durchgeführt.
- SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 13.10.2023

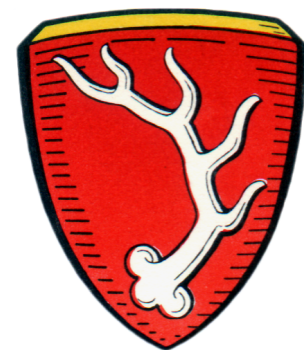
Andreas Rammler
Erster Bürgermeister

- BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der VG Reichersbeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Sachsenkam, den 13.10.2023

Andreas Rammler
Erster Bürgermeister

Gemeinde Sachsenkam
Schulweg 7
83679 Sachsenkam



Bebauungsplan Nr. 17
"Grünbichlstraße/Mönchstraße"

B Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell
t 08027 413 www.beham-architekten.de

Stand : 12.10.2023