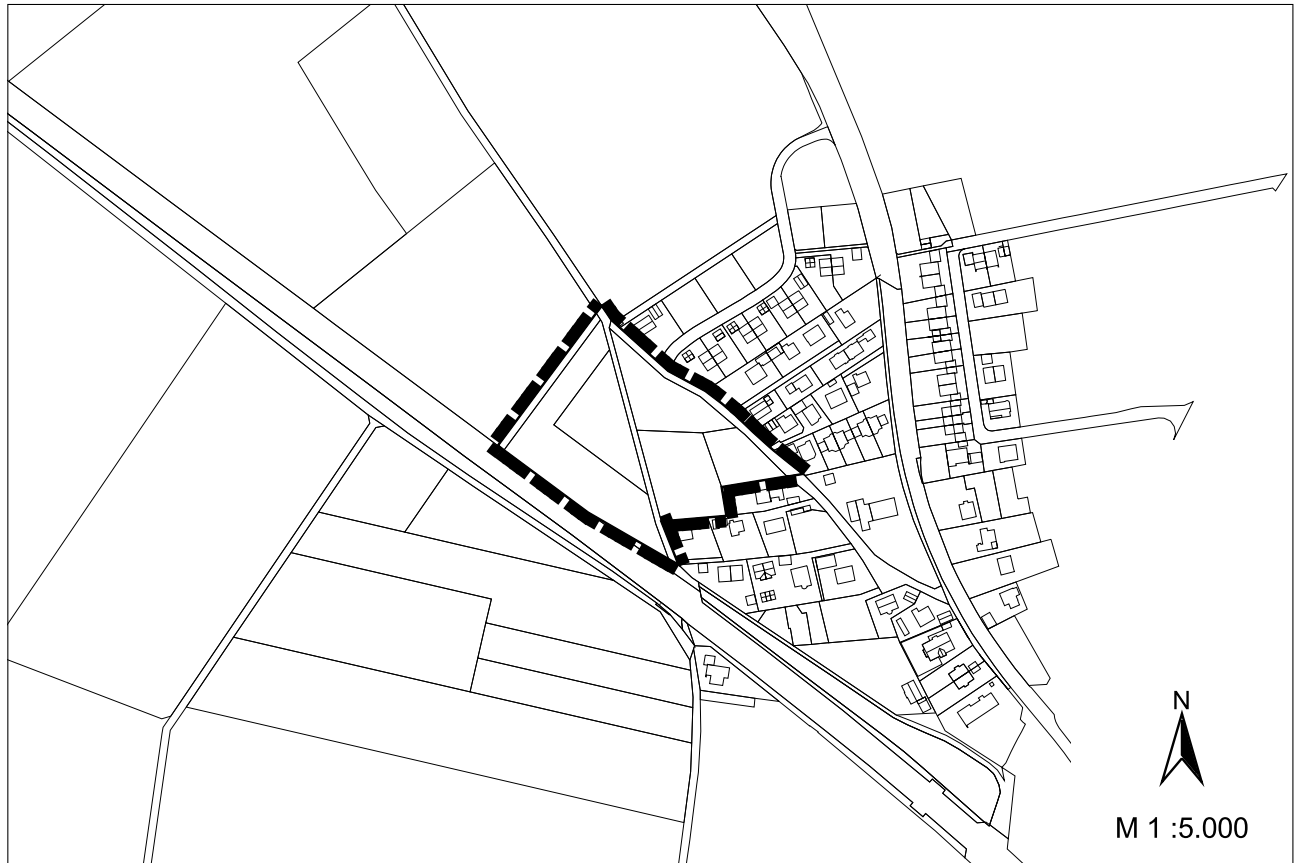


# GEMEINDE SAUERLACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 B - GEBIET ZWISCHEN LANZENHAARER WEG UND BAHN

Lageplan



Die Gemeinde Sauerlach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),  
Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
diesen Bebauungsplan  
als

## SATZUNG

Fassung vom: 21.05.2024

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Auskünfte:

Gemeinde Sauerlach  
Bahnhofstraße 1, 82054 Sauerlach  
Tel. 08104/6646-0 Fax 08104/6646-99  
E-Mail: [gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de](mailto:gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de)  
Internet: [www.sauerlach.de](http://www.sauerlach.de)

Städtebaulicher Entwurf:

Robert Beham

# GEMEINDE SAUERLACH

Bebauungsplan Nr. 67 b  
Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn

Fassung vom: 21.05.2024

Planfertiger:  
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel: 08179/925540  
Fax: 08179/925545

mail@buero-u-plan.de  
www.buero-u-plan.de



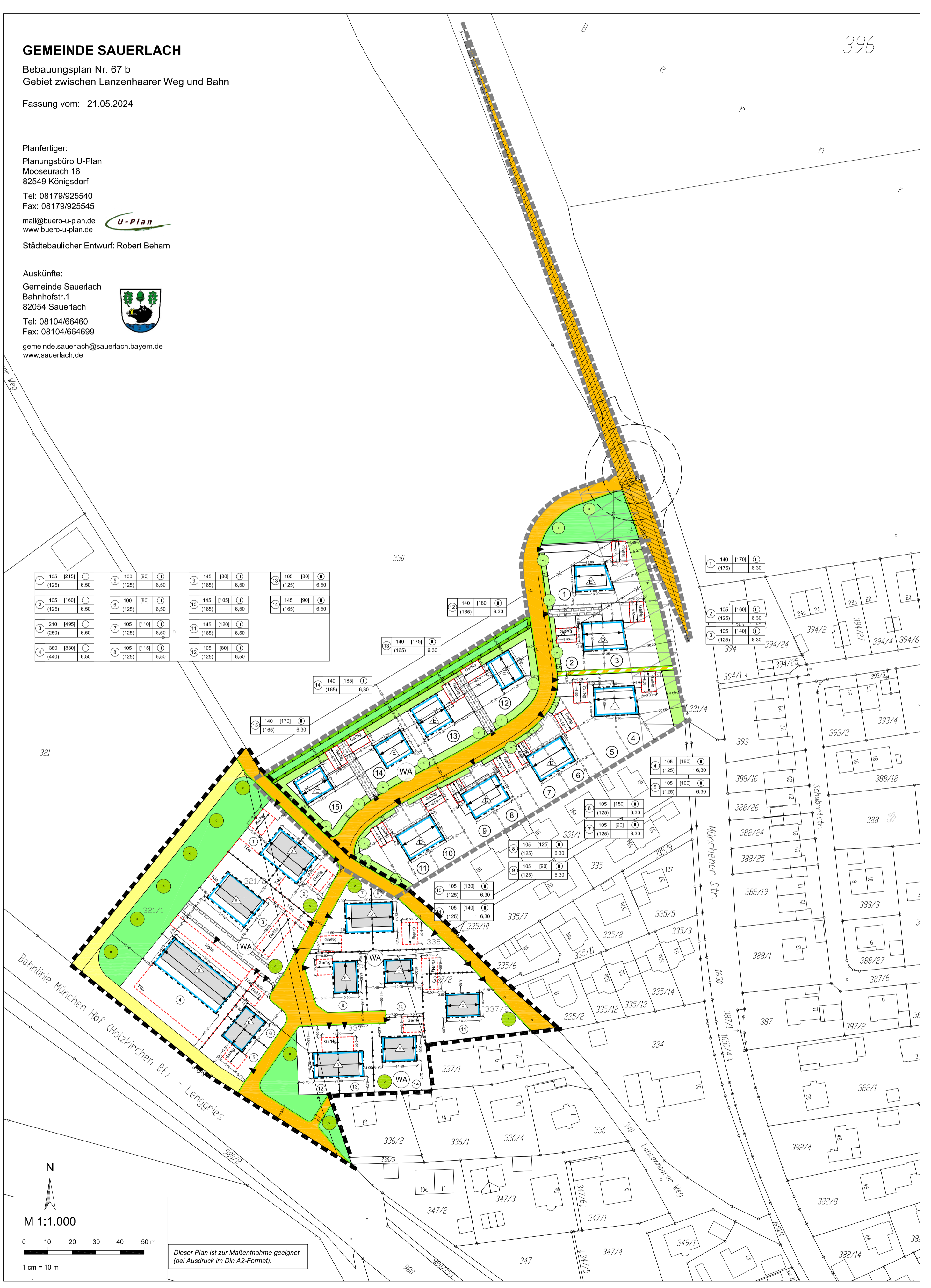
Städtebaulicher Entwurf: Robert Beham

Auskünfte:  
Gemeinde Sauerlach  
Bahnhofstr. 1  
82054 Sauerlach  
Tel: 08104/66460  
Fax: 08104/664699



gemeinde.sauerlach@sauerlach.bayern.de  
www.sauerlach.de

396



1	105 [215] (125) 6,50	5	100 [90] (125) 6,50	9	145 [80] (165) 6,50	13	105 [80] (125) 6,50
2	105 [160] (125) 6,50	6	100 [80] (125) 6,50	10	145 [105] (165) 6,50	14	145 [90] (165) 6,50
3	210 [495] (250) 6,50	7	105 [110] (125) 6,50	11	145 [120] (165) 6,50		
4	380 [830] (440) 6,50	8	105 [115] (125) 6,50	12	105 [80] (125) 6,50		

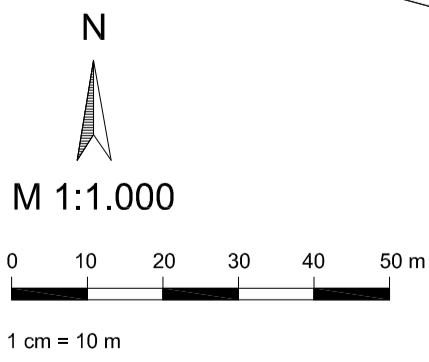
1	140 [170] (175) 6,30
2	105 [160] (125) 6,30
3	105 [140] (125) 6,30

4	105 [190] (125) 6,30
5	105 [100] (125) 6,30

6	105 [150] (125) 6,30
7	105 [90] (125) 6,30

8	105 [125] (125) 6,30
9	105 [90] (125) 6,30

10	105 [130] (125) 6,30
11	105 [140] (125) 6,30



Dieser Plan ist zur Maßentnahme geeignet (bei Ausdruck im Din A2-Format).

# Bebauungsplan Nr. 67 b - Gebiet zwischen Lanzenhaarer Weg und Bahn, Gemeinde Sauerlach

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Sauerlach, Landkreis München

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 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.0 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 67 b

### 2.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

2.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.2



Fläche für die Landwirtschaft

### 3.0 Maß der baulichen Nutzung; Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

3.1

105		

Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z. B. 105 m<sup>2</sup>) incl. Berücksichtigung von Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO

3.2

(125)		

Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z. B. 125 m<sup>2</sup>), incl. Berücksichtigung von Terrassenflächen

3.3

	[110]	

Die zulässige Grundfläche nach Ziff. A) 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um diesen Wert (z. B. 110 m<sup>2</sup>) überschritten werden.

3.4


		II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3.5

		6,50


Maximal zulässige Wandhöhe, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO


- 3.6  Abgrenzung von Bauräumen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung. Das Planzeichen dient zugleich der Abgrenzung der unterschiedlichen Baugrundstücke.

#### 4.0 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

- 4.1 Im Plangebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig.

- 4.2  Zulässig sind nur Einzelhäuser

- 4.3  Zulässig sind nur Doppelhäuser

- 4.3  Baugrenze

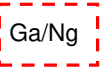
- 4.4 Balkone dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m Tiefe überschreiten. Balkone werden auf maximal ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes beschränkt.

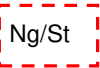
- 4.5 Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m Tiefe überschreiten. Die Breite der Dachüberstände wird auf maximal 1,50 m beschränkt.


- 4.6 Wintergärten, Pergolen, Terrassenerker dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m Tiefe überschreiten. Wintergärten, Pergolen, Terrassenerker werden auf maximal ein Drittel der Außenwandlänge der dahinterliegenden Außenwand beschränkt.

#### 5.0 Garagen und Nebenanlagen:

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 14 BauNVO)





- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Außerhalb dieser Flächen sind Garagen und Nebengebäude unzulässig.

- 5.2  Umgrenzung von Flächen für:  
 - ein Nebengebäude für Müll und Fahrräder  
 - offene PKW-Stellplätze für Besucher  
 Außerhalb dieser Flächen sind genannte Anlagen nicht zulässig.

- 5.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

## 6.0 Verkehrsflächen:

( § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)


- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der zu erschließenden Grundstücke zu belastende Fläche
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4  Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)
- 6.5 Zufahrten, Stellplätze, Wege:  
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).

## B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

### 1.0 Gebäudeproportionen

Das Verhältnis Hausbreite / Hauslänge muss mindestens 1 / 1,4 betragen.

### 2.0 Dächer

- 2.1  Dachform:  
Als Dachform ist für das Hauptgebäude das Satteldach mit zwingender Ausrichtung des Firstes in Pfeilrichtung zulässig. Für die Dächer von Garagen und Nebengebäuden wird für die Parzellen 12 und 13 zwingend das extensiv begrünte Flachdach festgesetzt, für die übrigen Parzellen sind für Garagen und Nebengebäude, Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.2 Dachneigung:  
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer beiderseitig gleichen Neigung von 25°- 30° zu versehen. Die Satteldächer von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer beiderseitig gleichen Neigung wie der des zugehörigen Hauptgebäudes zu versehen.
- 2.3 Dacheindeckung:  
Als Dacheindeckung sind naturrote bis braune Dachpfannen oder Tonziegel zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.



- 2.5 Dachfenster:  
Je Dachseite eines Gesamtbaukörpers sind gleich große Dachfenster bis max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Sie sind in der Neigung der Dachfläche einzubauen und mit ihren Oberkanten höhengleich auszurichten. Dachflächenfenster sind in Verbindung mit Solaranlagen nur zulässig, wenn die Elemente eine geschlossene Rechtecksform bilden und keine Lücken zwischen den Elementen zu verzeichnen sind. Auf Nebengebäuden sind Dachflächenfenster unzulässig.

### 3.0 Einfriedungen

- 3.1 Als Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind einheitlich senkrechte Latten- und Staketenzäune in Holz zulässig. An sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie gleichzeitig beidseitig und unregelmäßig hinterpflanzt werden.
- 3.2 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- 3.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

## C) Festsetzungen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

### 1.0 Grünordnung

- 1.1  Zu pflanzende standortgerechte, heimische Einzelbäume (vgl. beispielhafte Artenauswahl unter Position G. 7.1). Es ist mindestens folgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- 1.2  Öffentliche Grünfläche
- 1.3 Auf privaten Baugrundstücken sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (vgl. beispielhafte Artenauswahl unter Position G. 7.1). Die unter C) 1.1. festgesetzten Baumpflanzungen sind anzurechnen.  
Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
Sträucher: verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- 1.4 Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend, spätestens innerhalb der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) gleichwertig zu ersetzen.

## 2.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

2.1 In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird. Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden, sollten Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln im Bereich von 45 dB(A) bis 49 dB(A) mit zusätzlichen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist (Empfehlung). In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) müssen diese Räume mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (Forderung).

Alternativ hierzu können die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Ruheräumen in den o.g. Belastungsbereichen als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.

In Bereichen mit Tag-Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) sind Aufenthaltsräume, die überwiegend im Tagzeitraum genutzt werden (z.B. Wohnküchen, Esszimmer, Wohnzimmer, Büroräume) mit zusätzlichen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

2.2 Solarenergieanlagen:  
Für Dächer und Fassaden sind auch andere Materialien zugelassen, wenn sie der Energiegewinnung dienen.  
Hierzu gilt folgende Regelung: Bei Platzierung auf dem Dach des Hauptgebäudes sind sie als zusammenhängende Einheit nach dem Stand der Technik anzuordnen.  
Sie müssen in die Dachhaut eingefügt sein oder auf der Dachhaut liegen.  
Eine Aufständigung ist unzulässig.

## D) Sonstige Festsetzungen

$\chi \xrightarrow{9,00 \text{ m}} \chi$  Maßzahl in Metern, z. B. 9,00 m




## E) 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 Ordnungs-

widrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3 BauGB.

## F) Hinweise durch Planzeichen

1. 338 Flurstücksnummer, z.B. 338
2.  Bestehende Flurgrenzen
3.  Vorgeschlagener Baukörper
4.  Baugrundstücksnummer

## G) Hinweise durch Text

### 1.0 Bauanträge

- 1.1 Bauanträge für Doppelhäuser sind für beide Haushälften gemeinsam einzureichen.
- 1.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Lagerflächen, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen hervorgeht.
- 1.3 Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Sauerlach ist in der zum Zeitpunkt des Bauantrages aktuellen Fassung, in allen Punkten die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

### 2.0 Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) angeschlossen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.2 Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20cm Oberboden) erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B: in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu).  
Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt München zu erfolgen.  
Ausführliche Informationen und Arbeitsgrundlagen sind in den Arbeitsblättern A 138



(Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) sowie im Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., kurz DWA zu finden.

### 3.0 Energie-/Wärmeversorgung

3.1 Die Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme durch die ZES GmbH (Zukunftsenergie Sauerlach) ist möglich.

3.2 Der Einsatz von Solartechnik wird empfohlen.

### 4.0 Abfallwirtschaft

Pro Baugrundstück ist eine von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt erreichbare Stellfläche für Mülltonnen vorzuhalten.

### 5.0 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Erd- bzw. Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

### 6.0 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß 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.

### 7.0 Grünordnung

7.1 Pflanzliste für standortgerechte und heimische Gehölze (beispielhafte Auswahl)

#### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume regionaler Sorten	

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa spec.	Wildrosenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 7.2 Zu Gas-, Fernwärme- und Wasserleitungen ist ein seitlicher Abstand von 1,50 m zu tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einzuhalten.

## 8.0 Telekommunikationslinien

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

## 9.0 Immissionsschutz

- 9.1 Einen Hinweis über die Bereiche mit Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) bzw. 49 dB(A) liefern die Lärmkarten der Anlagen 2 bis 4 jeweils Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 08.06.2021, Bericht Nr. 20.044-1.
- 9.2 Bei sog. Hamburger Fenstern handelt es sich vom Aufbau her um ein Kastenfenster, dessen äußere und innere Ebene versetzt geöffnet werden kann und welches auch im Zustand mit gekippten Fensterflügeln durch zusätzliche Maßnahmen eine hohe Schalldämmung aufweist.

## H) Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Sauerlach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Die Gemeinde Sauerlach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sauerlach, den .....

Siegel

.....  
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sauerlach, den .....

Siegel

.....  
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin