

**Aufstellung ~~Änderung~~  
Aufhebung in Kraft**  
seit 25. Juli 1998  
(s. Bescheid vom 30.11.1987  
Az.: ~~Th~~-610-31/2-Blsch ).

Landratsamt  
Bad Tölz-Wolfratshausen  
i.A.

*Kohlhauf*  
Kohlhauf



## BEBAUUNGSPLAN NUMMER 15

der Stadt Wolfratshausen für das Gebiet Gebhardtstraße  
betreffend die Grundstücke Fl.Nr. 776, 777/4 und 777/7.

Planfertiger: Berndt Junius  
Isardamm 115  
8192 Geretsried 1  
Tel. 08171/60003

Geretsried, den 18.2.1987

geändert am 20.10.1987

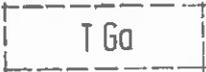
12.05.1998 gem. Bescheidauftrag Anzeigeverfahren

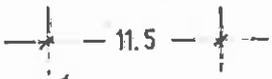
Die Stadt Wolfratshausen erläßt auf Grund § 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der geltenden Fassung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungs- oder Baulinienpläne.

### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  |    | Grenze des Geltungsbereiches           |
| 2.  |  | Baugrenze                              |
| 3.  |  | Straßenbegrenzungslinie                |
| 4.  |  | Öffentliche Verkehrsfläche             |
| 5.  |  | Private Verkehrsfläche                 |
| 6.  |  | Private Grünfläche                     |
| 7.  |  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
| 8.  | GRZ   | Grundflächenzahl z.B. 0,4              |
| 9.  | GFZ   | Geschoßflächenzahl z.B. 0,8            |
| 10. | Ⓜ   | Zahl der Vollgeschoße, zwingend        |
| 11. | DG  | Dachgeschoßausbau möglich              |
| 12. | TH  | Traufhöhe maximal z.B. 6,0             |
| 13. |  | Stellplatz                             |
| 14. |  | Tiefgarage                             |

14.  Tiefgarage
15.  Tiefgaragenrampe überdeckt
16.  Abgrenzung der Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ/GFZ (§ 19 Abs.3 Satz 2 BauNV)
17.  Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung
18.  Kinderspielplatz
19.  Maßzahl in Meter z.B. 11,5 m
20.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
21.  Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
22. FUSS- UND RADLERWEG öffentl. Verkehrsfläche mit eingeschränkter Nutzung

### B) Festsetzungen durch Text

1. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO). Zulässig sind nur Wohngebäude.
2. Die Wohngebäude sind zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten.
3. Der Ausbau der Dachgeschosse für Wohnzwecke ist gestattet.
4. Die Gebäude müssen ein Satteldach mit einer Neigung von  $38^\circ$  erhalten.
5. Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Vordächer sind ortsüblich auszubilden.
6. Dachgauben (max. Breite 1,50 m) sind zulässig, jedoch nur bei den Häusern, deren DG nicht natürlich über die Giebelflächen belichtet werden können. Je Haus ist nur eine Dachgaube gestattet.
7. Im Hinblick auf die Nähe der Bebauung zur Staatsstraße wird auf die Geräusch- und u.U. auch Geruchseinwirkung auf die Baugrundstücke hingewiesen. Es sind deshalb in allen, der Sauerlacher Straße zugeordneten, Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen.

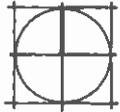
8. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen  
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
9. Die Traufhöhe (OK natürliches bzw. vom Bauamt festgelegtes Gelände bis Schnittpunkt Außenwandkante mit der Dachhaut) wird auf max. 6,00 m festgesetzt.
10. Die benötigten Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgaragenrampe ist zu überdachen. Die Tiefgaragendecke ist ca. 0,50 m unter OK Gelände zu legen, damit eine ausreichende Humusüberdeckung eine gute Bepflanzung zuläßt.
11. Versorgungsleitungen, wie Fernsprechleitungen und Leitungen der Stromversorgung, sind unterirdisch zu verlegen.
12. Antennen sind nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.
13. Mülltonnen sind verdeckt aufzustellen.
14. Die Fassadengestaltung ist dem bestehenden Ortsbild anzupassen. Die Hausfassaden sind mit Putz (kein Zierputz) zu versehen und weiß zu kalken. In Struktur und Farbe abgesetzte Sockelputze sind nicht erlaubt.
15. Holzverkleidungen sind nur in überlukter Art gestattet. Die Holzteile sind in natur zu belassen, oder in hellem Braunton zu lasieren.
16. Fenster und Außentüren sind in Holz anzufertigen. Alle Elemente sind mit dünnen Holzsprossen zu unterteilen (max. Glasfläche 0,40 qm). Die Normalfenster müssen zweiflügelig sein.
17. Balkonbrüstungen sind mit senkrechten Holzbrettern, keine Baluster, auszubilden.
18. Kaminköpfe sind als Betonstülphauben oder gemauert und weiß verputzt zu errichten.
19. Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, ausgenommen hochstämmige Bäume, die die Sicht für den Kraftfahrer nicht beeinträchtigen, und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.
20. Das Baugrundstück ist zur Gebhardtstraße und zum Fuß- und Radlerweg hin mit einem naturbelassenen, senkrechten Holzstaketenzaun (Höhe ca. 1,20 m) einzufrieden. Zäune zwischen

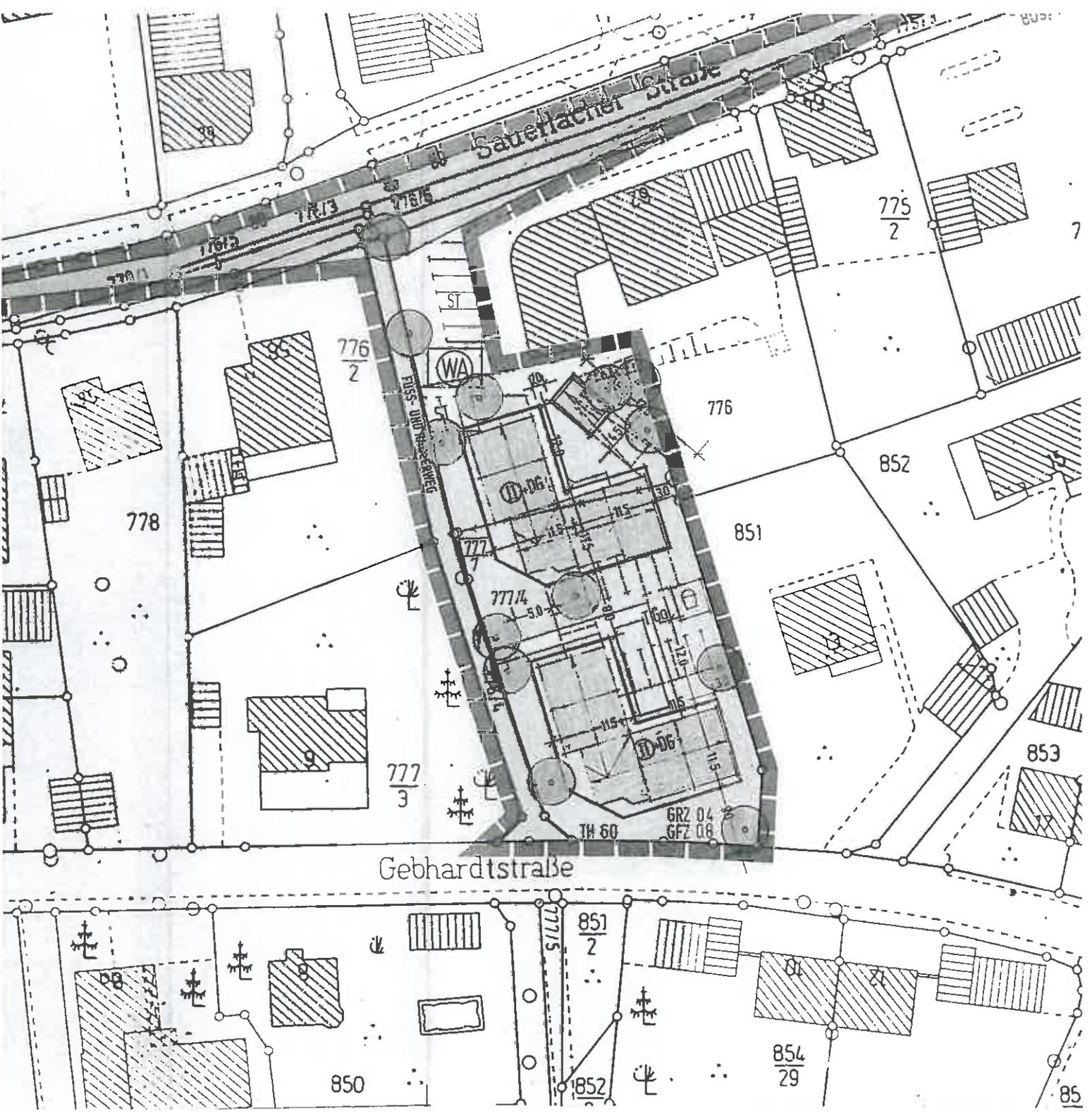
20. Das Baugrundstück ist zur Gebhardtstraße und zum Fuß- und Radlerweg hin mit einem naturbelassenen, senkrechten Holzstaketenzaun (Höhe ca. 1,20 m) einzufrieden. Zäune zwischen den Eigenheimgrundstücken sind als grüne Maschendrahtzäune zulässig. Es ist jedoch anzustreben, auf Zwischenzäune zu verzichten.
21. Das Baugrundstück ist ausreichend mit einheimischen Laubbäumen, wie Ahorn, Linde, Eiche, Buche, Kastanie etc. zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 25 cm haben. Das Pflanzen von Obstbäumen (Hochstamm) ist erwünscht.
- Mit den Bauvorlagen ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### C) Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

#### D) Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzulassende Grundstücksgrenze
3.  Flurstücksnummer
4.  Nordpfeil
5.  Böschung
6. Die Tiefgaragenabluft muß 0,5 m über Dachfirst eines zweigeschoßigen Wohnhauses abgeführt werden. Es ist eine Filteranlage, die dem neuesten technischen Stand entspricht, einzubauen.



Zur Maßentnahme nicht geeignet