

# WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN  
HEIGLSTRASSE

NR. 16 C

FLURNR.

815 + 840/2

GEFERTIGT

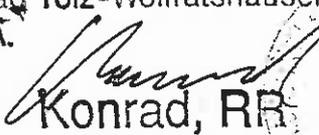
MÜNCHEN, DEN 21.03.1991

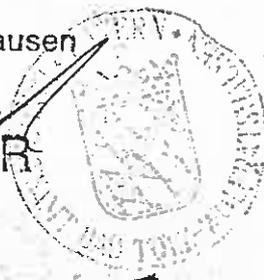
GEÄNDERT

24.6.1991  
24.9.1991

Aufstellung — Änderung  
Aufhebung in Kraft  
seit 16.11.1991.  
(s. Bescheid vom 10.10.1991,  
Az.: 21-610-31/2-Ko/Sch).

Landratsamt  
Bad Tölz-Wolfratshausen  
i.A.

  
Konrad, RR



PLANFERTIGER

WOWOBAU

PLANUNGS + VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

LINDENSCHMITSTR. 37

8000 - MÜNCHEN 70

TELEFON 089/7296118



Die Stadt W o l f r a t s h a u s e n

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) FESTSETZUNGEN

1. Untergliederung des Geltungsbereiches

a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

b) Die Ausnahmen nach § 4 Abs 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

c) Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stromversorgungsanlagen, Einrichtungen zum Wäschetrocknen, Teppichklopfstangen zulässig.

d) Gartenhäuschen und Fahrradhäuschen sind als leichte Bauten in Holzkonstruktion bis zu einer Größe von 4 x 4 m zulässig. Es ist eine maximale Traufhöhe von 2,25 m vorgeschrieben, gemessen von der natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche bis zum äußersten obersten Endpunkt des Daches.

e) Abfallbehälter sind grundsätzlich in baulicher Verbindung mit den TG-Rampenbauwerken unterzubringen. Sofern die Abfallbehälter nicht in den Rampengebäuden untergebracht werden, können sie auch in leichten Bauten in Holzkonstruktion bis zu einer Größe von 4 x 4 m untergebracht werden. Es ist eine maximale Traufhöhe von 2,25 m vorgeschrieben, gemessen von der natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche bis zum äußersten obersten Endpunkt des Daches.

f) M Müll

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) z.B. ② Zahl der Vollgeschosse zwingend; z.B. 2 Vollgeschosse
- b) z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 3 Vollgeschosse
- c) ⑦ Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
- d) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
- e)  Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung
- f) Die zulässige Geschossfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- g) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 65 vom Hundert überschritten werden.
- h) Die beidseitig durch die Perlschnur (=Festsetzung 3.e) abgegrenzten Verbindungsbauten müssen mindestens um ein Vollgeschosß niedriger als die angrenzenden Gebäude vorgesehen werden.

## 4. Bauweise

- a)  Baugrenze
- b) Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Dauräume und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 BayBo anfallenden Abstandsflächen zwischen den beiden Hausgruppen im Baubereich A nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert.

## 5. Bauliche Gestaltung

- a)  Durchgang, Durchfahrt
- b) FD Flachdach
- c) SD Satteldach mit einer Dachneigung von 30°.
-  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung.
-  Firstrichtung Giebelvorbauten.

Kniestöcke sind nicht zulässig. Höhe der Fußpfette von OK Rohdecke max. 0,4 m. Bei Gebäuderücksprüngen ergibt sich die Höhe aus der Neigung des Daches.

## d) Dachflächen

1. Die Dacheindeckungen der Satteldächer müssen ziegelrot bis rotbraun sein. Das Material hat in Größe und Form der herkömmlichen Ziegeleindeckung zu entsprechen (kleinformatiges Material).
2. Bei zusammengesetzten Baukörpern ist eine einheitliche Dachform und Dachdeckung vorgeschrieben.

e) Dachaufbauten wie Gauben sind nur in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach zulässig. Als Dachbelichtung ist auch die Errichtung von Zwerchgiebeln und der Einbau von Dachflächenfenstern zulässig.

f) Dachantennen und Parabolantennen sind nicht zulässig.

g) Erker, Loggien, Balkone und Wintergärten sind allgemein zulässig (auf § 20 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen).

## h) Außenwände

1. Alle Gebäude müssen Außenputz erhalten. Zierputz und sonstiger auffallender Putz sowie Wandverkleidungen sind nicht zugelassen. Anstelle des Außenputzes sind Naturholzkonstruktionen gestattet.
2. Der Farbanstrich des Außenputzes ist in gebrochenem Weiß zu halten; Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt Wolfratshausen zulassen.

i) An Balkonen und Loggien sind vertikale Stabgeländer aus Holz, für Anstrich oder naturbelassen, zugelassen. Nur für Loggien sind massive Brüstungen, soweit sie aus der Fassade entwickelt sind, zulässig.

## k) Fassadenöffnungen

1. Es sind ausschließlich hochformatige Mauerwerksöffnungen zugelassen.
2. Glasflächen sind durch Kämpfer bzw. Sprossen in überwiegend stehenden Formaten zu untergliedern.
3. Hauseingangstüren sind in Material und Farbe entsprechend der Fensterkonstruktion auszuführen.

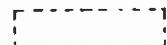
## 6. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen ausgeschlossen. Ansonsten sind nur 1,0 m hohe, grüne Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Ausnahmsweise können Kinderspielplätze und die geplante Reihenhausgruppe, im Südwesten des Baubereichs B liegend, allseitig eingefriedet werden.

## 7. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Fahrbahn
- b)  Gehweg
- c)  Straßenbegrenzungslinie

## 8. Garagen und Stellplätze

- a)  Tiefgarage mit Angabe der Stellplätze
- b)  Öffentliche Parkplätze
- c)  Stellplätze
- d)  Tiefgaragenzufahrtsrampe mit Überdeckung
- e)  Grenze der Tiefgarage
- f) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig, soweit sie festgesetzt sind.
- g) Oberirdische Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- h) 1. Die Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu umbauen und mit einem geräuschkindernden Belag auszustatten.
2. Die Tiefgaragenrampen sind so anzuordnen und auszubilden, daß Störungen im Bereich der gegenüberliegenden Bebauung, hervorgerufen durch das hochstrahlende Fahrlicht der aus der Tiefgarage ausfahrenden PKW's, weitgehendst vermieden werden.
3. Von der festgesetzten Lage der Tiefgaragenrampen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- i) Tiefgaragen müssen mit der Oberkante ihrer Decke mindestens 0,60 m unter dem gewachsenen Gelände liegen.

## 9. Grünflächen

- a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Art z.B. Bergahorn, Linde,

Stieleiche, Mehlbeere zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze u. dgl. darauf errichtet werden. Auf je angefangene 300 qm nichtüberbaute Grundstücksfläche, einschließlich Tiefgaragenfläche, sind mindestens 1 großkroniger bzw. 2 kleinkronige Laubbäume bodenständiger Art zu pflanzen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit den Bauvorlagen vorzulegen.

b)  Private Grünfläche, Kinderspielplatz

c) Entlang der Heiglstraße (Südostseite) sind in den Bereichen zwischen den Parkplätzen Laubbäume bodenständiger Art zu pflanzen.

 Bäume zu pflanzen

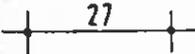
d) Entlang der Heiglstrasse (Nordwestseite) sind in den Bereichen zwischen den Parkplätzen die Bäume zu erhalten. Erhaltung der bestehenden Traubenkirsche im Baubereich B.

 Bäume zu erhalten

#### 10. Niederschlagswasser

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt auf dem Grundstück versickern zu lassen.

#### 11. Vermaßung

a)  27

Maßzahl in Metern, z.B. 27 m

b)  576.86

Geländehöhe in Metern über Normalnull (üNN), z.B. 576.86



B) HINWEISE

a) 

Bestehende Grundstücksgrenze

b) 

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

c) A

Baubereich, z.B. A

d) 815

Flurstücknummer, z.B. 815

e) 

Vorschlag zur Gebäudestellung

f) Zur Luftreinhaltung sollten feste Brennstoffe und Heizöl für die Gebäudeheizung nicht verwendet werden. Als Brennstoff für die Hauptheizung ist Gas zu empfehlen.

g) I Trafostation

h) Die Heiglstrasse ist bereits ausgebaut. Im Zuge dieser Erschließungsmaßnahme wurden die Längsparkbuchten mit ausgebaut. Die bestehenden Parkbuchten an der Nordwestseite, sowie die neu zu errichtenden an der Südostseite der Heiglstrasse, können beim Stellplatznachweis herangezogen werden.

i) Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 15 m über Grund bedürfen daher der ausdrücklichen Zustimmung des zuständigen Fernmeldeamtes.

München, den 21.03.1991

Wolfratshausen, den .....

geändert, 24.06.1991  
24.09.1991



.....  
Planfertiger

.....  
Wolfratshausen