

E I L B E B A U U N G S P L A N N R. 27 ✓

T A D T W O L F R A T S H A U S E N

FÜR EINE SÜDLICHE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES
NUMMER 802, GEMARKUNG WOLFRATSHAUSEN, MIT
FAHRT VOM MOOSBAUERWEG IN WOLFRATSHAUSEN:

A S S T A B 1:500

A T U M 29. Sept. 1986 17. MÄRZ 1988
29. Juni 1987 13. JULI 1988
17. Sept. 1987

E F E R T I G T : DIPL.-ING. VICTOR BRANDT
PLANUNGSBÜRO

VICTOR BRANDT DIPL.-ING.
Architekturbüro
Kreillerstraße 171
8000 München 82
Telefon 89 44 21 13

KREILLERSTR. 171
8000 MÜNCHEN 82

Brandt

Ä N D E R U N G E N :

Aufstellung — Änderung

~~Aufhebung~~ — rechtskräftig
seit 20.08.1988

(s. Bescheid vom 4.8.88
Az.: II/1-610-31/2-Kol/Sch)

Landratsamt
Bad Tölz - Wolfratshausen

i. A. *W. Brandt*

Sanktlohanser. ORR



Die Stadt Wolfratshausen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. nach dem 01.07.1987 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit Baunutzungsverordnung in der geltenden Fassung, mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. DURCH PLANZEICHEN

1.1. Geltungsbereich



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2. Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Garagenfläche



Firstrichtung

1.3. Maß der baulichen Nutzung

E+I

Zwei Vollgeschosse

1.4. Baugrenzen



Baugrenze

1.5. Verkehrsfläche



Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg



Wohnweg



Sichtdreiecke



Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand



Geplante Randbepflanzung

S

Stellplätze



Lärmschutzwand



Lärmschutzwall

2. DURCH TEXT

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB

in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der

BauNVO i.d.F 19.12.86 werden folgende textlichen Festlegungen getroffen:

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Plans.

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung der Parzellen 1 - 6 als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg.

Die Sichtdreiecke laut Planeintrag sind von jeglicher Bebauung, und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO

Z	(Zahl der Vollgeschosse)	=	2
GRZ	(Grundflächenzahl)	=	0,4
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	=	0,8

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschosß verringert sich die zulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Werten.

Offene und halboffene Bauweise nach Planeintrag

Nebengebäude

Zugelassen sind Nebengebäude/Garagen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen.

2.1.4. Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche nach Planeintrag zulässig.

2.1.5. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen bis ca. 12 qm Grundfläche sind zulässig.

2.1.6. Private Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind als Wiesen und Obstbaumwiesen anzulegen und kleingärtnerisch zu nutzen.

2.1.7. Pflanz gebot

§ 9 (1) 25 a, b BauGB

Die im Plan festgesetzte Randbepflanzung des Baugebietes ist bis zur Bauabnahme zu pflanzen. Witterungs- u. jahreszeitlich bedingte Ausnahmen sind zulässig. Die ca. 1,50 m breite Pflanzung soll sich aus einer zweireihigen Strauchhecke und Bäumen aus einheimischen Gehölzen zusammensetzen. Es sind auch Laubbäume anzupflanzen. Im Bereich des Bebauungsplanes sind mind. 3 heimische Bäume, z.B. Linde, Bergahorn, Wildkirsche, Wildapfel etc., anzupflanzen.

2.1.8. Pflanzbindung

§ 9 (1) 25 b BauGB

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang neu zu pflanzen.

2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1. Dachgestalt

Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.

Die Dächer der Wohnhäuser sind mit Pfannen rot/naturrot zu decken. Garagendächer sind in Form und Deckung wie die Dächer der Hauptgebäude auszuführen.

2.2.2. Dachformen

Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 32 Grad.

2.2.3 Lärmschutzeinrichtungen

Entlang des Bahngleises ist ein Lärmschutzwall zu errichten, dessen Wallkrone die Gleisoberkante um mindestens 1 m überragt.

Im Norden und im Südosten des Planungsgebietes sind Lärmschutzwände zu errichten;

Die Mindesthöhe hierfür beträgt 2,0 m über Erdgleiche.

Die Lärmschutzeinrichtungen dürfen nicht durch Öffnungen unterbrochen werden; ihr bewertetes Schalldämm-Maß muß mindestens 25 dB (A) betragen.

Die Lärmschutzeinrichtungen sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

2.2.4 Außenwände

Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß 30 - 34 dB (A)) in allen Wohn- und Schlafräumen einzubauen.

Die Außenwände aller baulichen Anlagen einschl. Nebenanlagen bzw. Garagen sind in den Materialien Putz, Beton gestrichen, Holz oder Ziegel in gedeckten Farben zulässig.

Garagen sind farblich den Hauptgebäuden anzupassen und auch als Fertiggaragen zulässig.

2.2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK FFB Höhe über NN) geregelt.

B) O R D N U N G S W I D R I G K E I T E N

Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB, sowie nach Art. 89 BayBo, können mit Geldbuße geahndet werden.

801/3

002

Zur Maßentnahme nicht geeignet

GLEISANLAGE DER BUNDESBAH

RADWEG

GETRÄNKEDEPOT

807/2

1197

LÄRMSCHUTZ
WALL
1.0 M. Ü. GLEIS

TEILFL. / 802

PARKPLATZ FÜR
KREISKRANKENHAUS

MOOSBAUERWEG

WA

E+I

E+I

IE+I

LÄRMSCHUTZ.
WAND H=2.0 M

1

2

3

4

5

6

13.00

S

Ga

8.00

807

809

799

799/1

799/2

799/6

799/5

799/4

799/3

