

STADT WOLFRATSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN N° 38

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL. N° 268, 271, 39213
IN WOLFRATSHAUSEN - ALTE POST

Aufstellung - Änderung
Ergänzung - Erweiterung
Aufhebung - **genehmigt**
mit Besch. v. 31.07.1985
Nr TU-610-31/2-B/0s
Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen

i. A.



d. AUSFERTIGUNG
LAGEPLAN M 1:500

PLANUNG:



WOR DEN 29.7.1983
GEÄNDERT 29.11.1983
GEÄNDERT 6.9.1984
GEÄNDERT 7.1.1985
GEÄNDERT 22.5.1985
" 25.10.1985

ARCHITEKTURBÜRO
DIPLOM-ARCHIT. *Tom Fester*

WOLFRATSHAUSEN-OBERMARKT 9
☎ 08171/10325

'gem. Genehmigungsaufgabe'

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

S a t z u n g

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

A) Festsetzung

1. durch Planzeichnen

- 1. 1 **Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 1. 2 **Mass der baulichen Nutzung:**
 z. B. III + DG

 0,55
 (1,5)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung

- 1. 3 **Bauweise, -Linien, -Grenzen, -Gestaltung:**

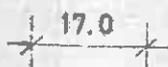
Baulinie


Baugrenze


Firstrichtung

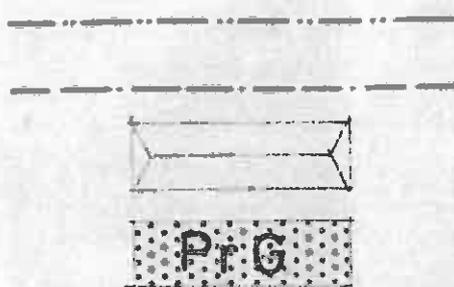

Private Grünfläche


Abgrenzung zwischen Erdgeschoss und mehrgeschossigen Gebäuden durch Perlschnur

- 1. 4 **Sonstiges:** 
Massangabe in Meter
 z. B. 17 m


Stellplätze TGA (Draufsicht)

1. 3 Bauweise, -Linien, -Grenzen, -Gestaltung:



Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

Private Grünfläche

Abgrenzung zwischen Erdgeschoss und mehrgeschossigen Gebäuden durch Perlschnur

1. 4 Sonstiges:



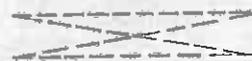
Massangabe in Meter
z. B. 17 m



Stellplätze TGa (Draufsicht)



Strassenbegrenzungslinie



Arkaden, Passagen



TGa 69

Tiefgarage mit Angabe der Stellplätze



Umgrenzung der Fläche (Gebäude), die als Baudenkmal zu erhalten ist

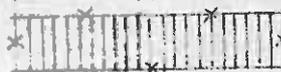


Eingetragen in Denkmalliste

1. 5



Abzubrechendes Gebäude



Abzubrechendes Nebengebäude

1. 6



Ansfahrt

Einfahrt

1. 7



Schemaschnitt AA

1. 8



Begrenzung der Tiefgarage (UG) und offene Stellplätze, Müll

1. 9



Trafostation

1. 10



Angabe über NN -Höhen

2. Weitere Festsetzungen (Text)

- 2. 1 Art der baulichen Nutzung**
- 2. 1. 1 Das Bauland wird als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.**
- 2. 2 Dachformen**
- 2. 2. 1 Die Rückgebäude müssen entsprechend der Planzeichnung Satteldächer bzw. Krüppelwalm von mind. 1,00 m und max. 1,40 m Dachvorsprung erhalten.**
- 2. 2. 2 Dachneigung, soweit Satteldächer mit Krüppelwalm, Pultdächer festgesetzt sind, beträgt die Dachneigung 20° - 60° Satteldächer der Einzelgebäude müssen jeweils gleiche Winkel mit o. g. Spielraum für die Dachneigungsgrade erhalten.**
- 2. 2. 3 Flachdach zur Überdachung der Tiefgarage bzw. Überdachung der Stellplätze. Im Beb. Plan als Untergeschoss (UG) bezeichnet.**
- 2. 2. 4 Dachaufbauten, Kniestock (max. 0,50 m) zulässig. Dachausschnitte sind unzulässig.**
- 2. 3 Vollgeschosse**
- 2. 3. 1 Die Anzahl der Vollgeschosse versteht sich jeweils vom neu festgesetzten Geländeniveau. (Niveau B 11, Obermarkt).**
- 2. 4 Abstandsflächen:**
- 2. 4. 1 Soweit sich im Mischgebiet bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt.**
- 2. 5 Grünflächen**
- 2. 5. 1 Mit den Bauvorlagen sind Aussenanlagenpläne einzureichen, sie sind genehmigungspflichtig.**
- 2. 6 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 2. 6. 1 Alle Gebäude müssen einen Aussenputz erhalten. Tierputz und sonstiger auffallender Putz sowie Wandverkleidungen, mit Ausnahme aus Holz, sind nicht zugelassen. Der Aussenputz ist mit einem Farbanstrich im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt zu versehen.**
- 2. 6. 2 Schwarzes und graues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig.**
- 2. 6. 3 Die Hauptfassade (Obermarkt 14) auf dem Grundstück Flur-Nr. 271 bleibt erhalten.**
- 2. 7 G F E - Berechnung**
"Sonderregelung für Stellplätze, Garagen, Schutzbauten".
- 2. 7. 1 Bei der Ermittlung der GF E bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen**

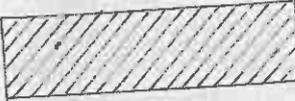
und 7 BayBO vorschreiben, werden nicht ausre-
lich für zulässig erklärt.

2. 5 Grünflächen
2. 5. 1 Mit den Bauvorlagen sind Aussenanlagenpläne ein-
zureichen, sie sind genehmigungspflichtig.
2. 6 Gestaltung der baulichen Anlagen
2. 6. 1 Alle Gebäude müssen einen Aussenputz erhalten.
Zierputz und sonstiger auffallender Putz sowie
Wandverkleidungen, mit Ausnahme aus Holz, sind
nicht zugelassen. Der Aussenputz ist mit einem
Farbanstrich im Einvernehmen mit der Stadt und
dem Landratsamt zu versehen.
2. 6. 2 Schwarzes und graues Dacheindeckungsmaterial ist
unzulässig.
2. 6. 3 Die Hauptfassade (Obermarkt 14) auf dem Grundstück
Flur-Nr. 271 bleibt erhalten.
2. 7 G F Z - Berechnung
"Sonderregelung für Stellplätze, Garagen,
Schutzbauten".
2. 7. 1 Bei der Ermittlung der GFZ bleiben die Flächen
von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen
unberücksichtigt.
2. 7. 2 Stellplätze sind in ausreichender Zahl gemäß
Richtlinien der Stellplatzverordnung anzulegen.
2. 7. 3 Ausnahmen nach § 21a Abs. 5 Bau NVO sind zulässig.
2. 8 Firsthöhe
2. 8. 1 Der First des rückwärtigen Gebäudes (III + DG)
darf den First des Vordergebäudes "Alte Post"
nur um max. 2,00 m überragen.
2. 9 Für Hausgruppen sind nur Gemeinschafts-Antennen-
anlagen zugelassen.
2. 10 Bei einer evtl. späteren Minsurechnung des westl.
Stellhanges bei Ermittlung der GFZ darf die Fest-
setzung der GFZ von 1,5 sich nicht auf diese
zusätzliche Fläche erstrecken. Die nicht zur GFZ
heranzuziehende Hangfläche wird als private Grün-
fläche festgesetzt.
2. 11 Immissionsschutzgesetz
Zum Bauantragsverfahren ist die Immissionsschutz-
behörde gutachtlich einzuschalten.

B) Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Be-
bauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften
werden gemäß Art. 105 BayBO als Ordnungs-
widrigkeit geahndet.

C) Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. z. B. 268 Flurstücknummern
3. z. B. Kat. Sw XI 5. 16 Katasterblatt
4.  Vorhandenes Wohn- Geschäfts- Gebäude

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Der Stadtrat hat am *14. Juni 83* die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am *19. Oktober 83* ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Darlegung und Anhörung

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durch Auslegung im Rathaus vom *24. Oktober* ... mit *18. November 83* durchgeführt.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, gesondertem Textteil und Begründung wurde gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom *4. Februar* ... bis *8. März 85* öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom *23. April 85* den Bebauungsplan mit Begründung gem § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

5. Genehmigung

Das Landratsamt Bad Teulz - Wolfratshausen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textteil mit Bescheid vom *21. Juli 1985* ... AZ.: *11.610-39/2 18/85* ... gem. § 11 BBauG genehmigt.



18.6.85
BRÖCKARD
1. Bürgermeister

Wolfratshausen, den *2. Sept. 85*