

BEBAUUNGSPLAN

NR. 39

STADT
WOLFRATSHAUSEN

FÜR DAS
GRUNDSTÜCK FL-NR. 801/3
TEILFLÄCHEN FL-NR. 798/2
+ 800

AN DER
SAUERLACHER STRASSE



BEANDT. JUNIUS
ARCHITEKT
ISA *Beandt.* 115
8192 GERETSRIED
TELEFON 08171/60003

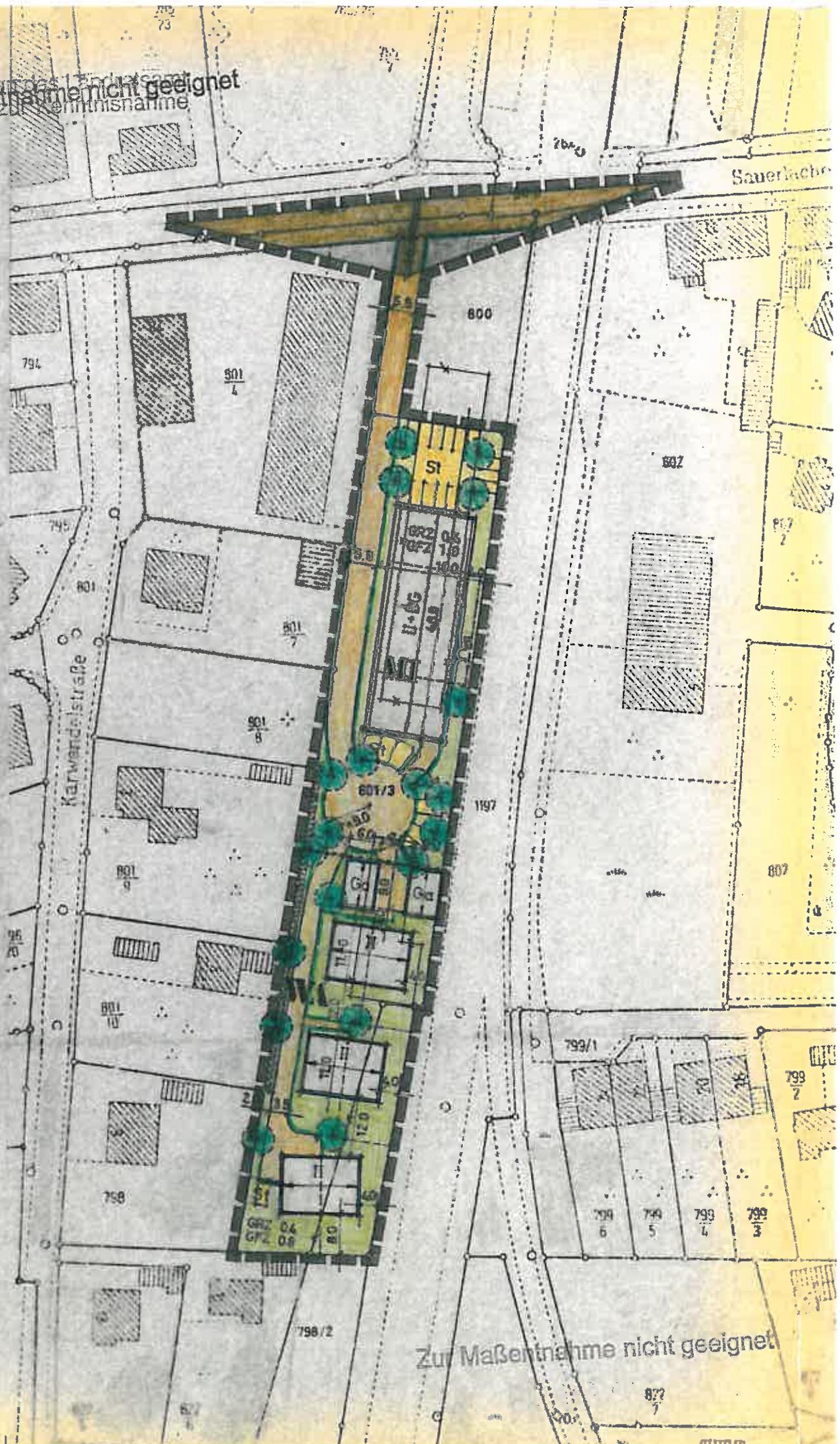
GERETSRIED 20. JUNI 1983

GEÄNDERT AM 1.12.1983

1. 3.1984

12.7.1984

Abdruck des Endplans
Zur Maßentnahme nicht geeignet



Zur Maßentnahme nicht geeignet

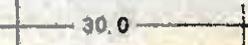
0 10 20 30 m

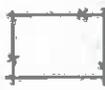
Bebauungsplan Nr. 39

Die Stadt Wolfratshausen erläßt auf Grund § 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der geltenden Fassung mit Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Artikel 31 Bayerische Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | | |
|-----|---|---|----------|
| 1. |  | Grenze des Geltungsbereiches | |
| 2. |  | Private Verkehrsfläche | |
| 3. |  | Öffentliche Verkehrsfläche
(Eigentümerweg gem. Art. 53c BayStr.WG) | |
| 4. |  | Baugrenze | |
| 5. |  | Straßenbegrenzungslinie | |
| 6. |  | private Grünfläche | |
| 7. | MI | Mischgebiet (bauliche Nutzung) | |
| 8. | WA | allgemeines Wohngebiet (bauliche Nutzung) | |
| 9. | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II | |
| 10. | DG | Dachgeschosß | |
| 11. | St | Stellplätze | |
| 12. | Ga | Garagen | |
| 13. | T Ga | Tiefgarage | |
| 14. | GRZ | Grundflächenzahl | z.B. 0,4 |
| 15. | GFZ | Geschoßflächenzahl | z.B. 0,8 |
| 16. |  | Maßzahl in Metern | |

17.  Nichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen
18.  zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
19.  zu pflanzende, dichte, immergrüne Hecke
20.  Grenze unterschiedlicher Nutzung
21.  Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung (Hauptfirstrichtung)
22.  Abbruch (bei Inanspruchnahme neuen Baurechts)

P) Festsetzung durch Text

1. Das Gebiet wird als Mischgebiet bzw. als allgemeines Wohnbau-
gebiet ausgewiesen.
2. Die nach § 4 Abs. 3, Nr. 1, 4 mit 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen
sind nicht zugelassen.
3. Im Mischgebiet sind Tankstellen von der zulässigen Bebauung
ausgenommen.
4. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
Ausnahmen nach § 21 a, Abs. 5 BauNVO sind zulässig.
5. Die Oberkante Rohfußboden über dem natürlichen Gelände darf 0,20 m
nicht überschreiten. Die Geschöböhden werden mit max. 2,75 m
festgesetzt (gilt nur für WA). Die Errichtung eines Kniestockes ist
unzulässig. Dachgeschoßausbauten sind nach BayBO nach Art. 48 Abs. 1
Satz 1 zulässig. Das Dachgeschoß im Mischgebiet darf ein Vollgeschoß sein.
6. Garagen und Stellplätze sind gemäß Art. 55 der BayBO zu errichten.
7. Als Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1
der BauNVO sind nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen,
Feuerweideanlagen, Müllboxen, Stellplätze für bewegliche
Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppich-
klopfanlagen zulässig.
8. Versorgungsleitungen, wie Fernsprechleitungen und Leitungen
zur Stromversorgung, sind unterirdisch zu verlegen.
9. Die Wohngebäude einschließlich der Garagen im Allgemeinen Wohn-
gebiet müssen ein Satteldach mit einer einheitlichen Dach-
neigung von 22 - 24° erhalten. Das Gebäude im MI muß ein
Satteldach von 30 - 50° erhalten, wobei Quergiebel zur Gebäude-
gliederung und Dachgauben grundsätzlich erlaubt sind.
10. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Verdächer, können als Flachdach
ausgebildet werden.

11. Satteldächer müssen mit Ziegeln (natur) oder ziegelroten Betonpfannen eingedeckt werden. Grundsätzlich wird die Verblechung von Dachgauben erlaubt.
12. Antennen sind nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.
13. Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Zierputz ist nicht zugelassen. Anstelle des Außenputzes sind auch Naturholzkonstruktionen gestattet.
14. Die Farbgestaltung ist im Einvernehmen mit der Stadt und der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
15. Die Gebäude haben geteilte Holzfenster und -türen zu erhalten. Im Mischgebiet sind auch Metallfenster und -türen zugelassen.
16. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK natürliches Gelände zulässig. Es sind nur Holzstaketenzäune oder Maschendraht, mit bodenständigem Gehölz dicht hinterpflanz, gestattet.
17. Als festgesetzte Bäume sind Laubbäume bodenständiger Art, wie Ahorn, Eiche Linde zu pflanzen und müssen einen Stammumfang von mind. 15 cm haben.
18. Zum Schutze der zu pflanzenden Hecke wird durchgehend entlang der Westseite des Wohnweges einschließlich Wendefläche ein Hochbord mit Mindesthöhe von 0,20 m festgesetzt.
19. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die im Einvernehmen mit der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt im Einzelbauantragsverfahren festzulegen sind.
20. Für das Mischgebiet dürfen folgende schalltechnischen Immissionsrichtwerte von den Betrieben nicht überschritten werden:
südliche und westliche Mischgebietsgrenze tagsüber 55 dB(A),
nachts 40 dB(A), östliche und nördliche Mischgebietsgrenze
tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB (A).
21. Abstandsflächen nach Ba BO Art. 6 dürfen, wenn ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung gewährleistet ist, unterschritten werden.

2) Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 der BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

D) Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Aufzulassende Grundstücksgrenzen
3.  Geplante Grundstücksgrenzen
4. 800 Flurstückennummer z.B. 800
5.  Nordpfeil

E) Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß

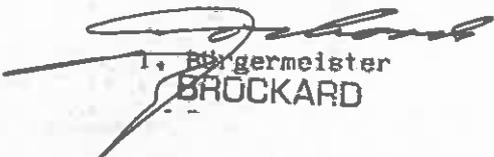
§ 2a Abs. 6 BBauG

vom 2. April 1984 bis 3. Mai 1984

im Rathaus Wolfratshausen (Bauamt) öffentlich ausgelegt.



Wolfratshausen, den. 5. Sept. 1984


1. Bürgermeister
BROCKARD