

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48 C**  
**FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STOBÄUSSTRASSE**  
**ZWISCHEN MARGERITENSTRASSE**  
**UND GRUBIGSTEINSTRASSE**

Aufstellung — Änderung

Aufhebung in Kraft

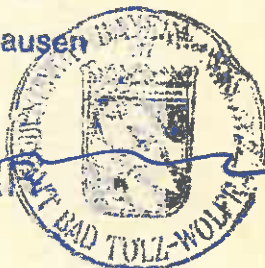
seit 01.02.1993.

(s. Bescheid vom 09.12.1992,

Az.: 21-610-31/2-Kölsch.)

Landratsamt  
Bad Tölz-Wolfratshausen  
LA.

Konrad, R.



WOLFRATSHAUSEN DEN 27.02.1992  
AM 17.06.1992  
17.10.1992

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPLOM. ING.

*Tom Fester*

8100 WOLFRATSHAUSEN 1 · OBERMARKT  
0041 71-29099

**BEBAUUNGSPLAN NR. 48 C  
FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STOBÄUSSTRASSE ZWISCHEN  
MARGERITENSTRASSE UND GRUBIGSTEINSTRASSE**

Die Stadt Wolfratshausen erläßt aufgrund der §§ 2,9,10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayer. Bauordnung (Bay BO) 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. Geltungsbereich**

1. 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für diese Änderung

**2. Art der baulichen Nutzung**

2. 1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3. 1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. 2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. 3 (0,8) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

4. Baugrenzen,

4. 1 

Baugrenze

5. Sonstiges

5. 1 


Maßangabe in Meter  
z. B. 8,0 m

5. 2 

Bestehende, zu erhaltende  
Bäume mit Artenangabe  
(siehe 9. 2)

5. 3 

Zu pflanzende Straßen-  
bäume (siehe 9. 3)

5. 4 

Zu pflanzende Kiefer  
(siehe 9. 4)

5. 5 

Bestehender, zu er-  
haltender Baumstreifen  
(siehe 9. 2)

5. 6 

Straßenbegrenzungslinie

5. 7 

Öffentliche Verkehrsfläche

## Weitere Festsetzungen (Text)

### 6. Art der baulichen Nutzung

6. 1 Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 7. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

7. 1 Im Planungsgebiet sind 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt.
7. 2 Bei erdgeschoßiger Ausführung der Gebäude ist ein Kniestock von maximal 1,50 m Höhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren zugelassen.  
Bei zweigeschossiger Ausführung ist der Kniestock auf das konstruktive Maß (0,40 m) beschränkt.
7. 3 Im Planungsgebiet sind klar längsrechteckige Baukörper mit einer max. Breite von 12 m zu errichten.

### 8. Dachform, Dachneigung

8. 1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 25 ° - 28 ° zulässig. Sie sind hausmittig anzuordnen.
8. 2 Bei Anbauten sind die Dachneigung und der Dachvorsprung dem bestehenden Gebäude anzugleichen.
8. 3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
8. 4 Die Firstrichtung der bestehenden Gebäude ist aufzunehmen.
8. 5 Als Dachform für die eingeschossigen Nebengebäude einschl. Garagen sind mittige Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung muß der des Hauptgebäudes entsprechen.
8. 6 Dacheindeckungen müssen ziegelrot bis rotbraun sein. Das Material hat in Größe und Form der herkömmlichen Ziegeleindeckung zu entsprechen (kleinformatiges Material). Bei Anbauten ist das Material dem Bestand anzugleichen.



9. Freiflächen, Bepflanzung

9. 1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern heimischer Art zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920.

9. 2 Die im Bebauungsplan einzeln festgesetzten Bäume gehören zu folgenden Arten

K	=	Kiefer,	Pinus sylvestris
B	=	Birke,	Betulus pendula
F	=	Fichte,	Picea alba
A	=	Ahorn,	Acer platanoides
Bu	=	Rotbuche,	Fagus sylvatica
HB	=	Hainbuche,	Carpinus betulus

Diese Bäume sind zu erhalten, ihre umgebende Bodenfläche darf nicht befestigt, abgegraben oder aufgeschüttet werden. Die Festsetzung gilt entsprechend für die festgesetzten bestehenden, zu erhaltenden Baumtreifen.

9. 3 Je Grundstück sind mindestens 2 Bäume an die Straßengrundstücksgrenze zu pflanzen. Der max. Abstand von der Grundstücksgrenze beträgt 50 m. Folgende Arten sind zulässig:

Birke,	Betulus pendula
Hainbuche,	Carpinus betulus
Mehlbeere,	Sorbus aria
Erle,	Alnus incana

Pflanzgröße: Hochstämme oder Stammbüsche 3 - 4 x verpflanz, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm.

Bereits vorhandene, einzeln festgesetzte Bäume der genannten Arten innerhalb des 2,50 m-Streifens werden angerechnet.

9. 4 Je Grundstück ist mindestens 1 Kiefer innerhalb des Gartengeländes zu pflanzen.

Pflanzgröße: Solitär, 4 x verpflanz, Mindestbreite 125 - 150 cm, Mindesthöhe 200 cm.

Bereits vorhandene, als Einzelbaum festgesetzte Kiefern werden angerechnet.

**9. 5 Schnitthecken**

Hecken an der Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,80 m, gemessen von der Geländeoberkante, nicht überschreiten. Sie sollen vorzugsweise aus nachfolgenden Arten bestehen:

Kornelkirsche,	Cornus mas
Hainbuche,	Carpinus betulus
Rotbuche,	Fagus sylvatica
Liguster,	Ligustrum atrovireus
Fichte,	Picea abies

Die Verwendung von buntlaubigen Arten, Thuja und Scheinzypressen, ist nicht zulässig.

9. 6 Die vorgesehene Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Bepflanzungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

9. 7 Einfriedungen  
Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose, offene, senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit durchgehender Hinterpflanzung (Hecken oder Sträucher) mit einer max. Höhe von 1,0 m. Gemessen von der Geländeoberkante, zulässig.  
Torpfeller sind aus Holz oder verputztem, wettergedrungenem Mauerwerk mit Abdeckung aus Ziegel oder Naturstein auszuführen.  
Tore oder Pforten sind in Holz auszuführen.

9. 8 Müll  
Die Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch geeignete Maßnahmen (Pflanzung, Rankgitterwände, Holzverschalung etc.) so abzuschirmen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

9. 9 Das über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

**10. Garagen, Stellplätze**

10. 1 Für Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

10. 2 Die notwendigen Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten; landesrechtliche Bestimmungen über die Abstandsflächen bleiben hierbei unberührt.
10. 3 Doppelgaragen an der Grenze sind auf ihrer ganzen Länge auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen und straßenseitig fluchtbündig und gleich hoch auszuführen. Sie sind mit einem parallel zur Straße verlaufenden Satteldach in gleicher Neigung und gleicher Deckung zu errichten.
10. 4 Bei der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen sind diese als befestigte Vegetationsflächen oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

#### 11. Gestaltung der baulichen Anlagen

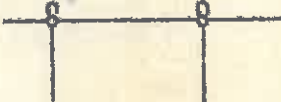
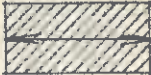
11. 1 Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Zierputz und sonstiger auffallender Putz sowie Wandverkleidungen mit Ausnahme aus Holz, sind nicht zugelassen. Der Außenputz ist in gebrochenem Weiß zu streichen; Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt und dem Landratsamt möglich.
11. 2 Das Dacheindeckungsmaterial ist dem bestehenden Gebäude anzugleichen.



B) Ordnungswidrigkeiten

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

C) Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. z. B. 897/38 Flurstücksnummern
3.  Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung
4.  Vorhandene Nebengebäude (Garagen)
5.  Bestehender Baum mit Artenangabe
6. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 24 m über Grund bedürfen daher der ausdrücklichen Zustimmung des zuständigen Fernmeldeamtes.
7.  Bestehendes Schwimmbad