

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56**  
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.N° 1236 UND  
1236/3 SOWIE TEILFLÄCHEN AUS DEN  
FL.N° 1232 UND 1234/5, GEMARKUNG  
WOLFRATSHAUSEN ZWISCHEN DER STRASSE  
"AM LOISACHBOGEN" UND DER LOISACH

~~Aufstellung~~ ~~Änderung~~

~~Aufhebung~~ in Kraft

seit 22.08.1992.

(s. Bescheid vom 14.05.1992,

Nz.: 21-610-31/2-Kölsch).

Landratsamt  
Bad Tolz-Wolfratshausen  
1.A.

Konrad, F.



..... AUSFERTIGUNG  
LAGEPLAN M 1:1000

PLANUNG:



ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING.

*Jan Fester*  
D 930 WOLFRATSHAUSEN 1 OBERMARKT 1  
☎ 02171/20090

WOR 8.8.1991  
GEÄND. 18.12.1991  
18.03.1992

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56  
IN WOLFRATSHAUSEN ZWISCHEN AM LOISACHBOGEN UND LOISACH

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

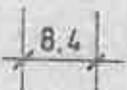
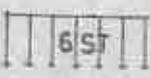
S A T Z U N G

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

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1. 1  |  | Grenze des Geltungsbereiches               |
| 1. 2  |  | Straßenbegrenzungslinie                    |
| 1. 3  |  | Öffentliche Verkehrsfläche                 |
| 1. 4  | WA  | allgemeines Wohngebiet                     |
| 1. 5  | II  | Zahl der Vollgeschosse<br>als Höchstgrenze |
| 1. 6. | 0,4   | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)             |
| 1. 7. | (0,7)   | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)           |

1. 8  Baugrenze
1. 9  Maßangabe in Meter  
z. B. 8,4 m
1. 10.  Oberirdische Stellplätze  
mit Anzahl
1. 11  Tiefgarage
1. 12  Tiefgaragenrampe mit  
Überdachung
1. 13  private Grünfläche  
Kinderspielplatz
1. 14  Satteldach mit  
vorgeschriebener Firstrichtung  
Quergiebel und  
Dachgauben möglich
1. 15  öffentliche Grünfläche mit  
besonderer Bedeutung für  
Naturschutz und Landschaftspflege

2. Festsetzungen durch Text

2. 1 Art der baulichen Nutzung

2. 1. 1 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).

2. 1. 2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. 2 Bauweise

2. 2. 1 Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss (= OKRE EG) wird auf max. 576,29 m NN festgelegt.

2. 2. 2 Öffnungen und Abgänge in die Tiefgarage bzw. den Keller sind bis mind. 575,00 m NN wasserundurchlässig hochzuziehen.

2. 3 Tiefgarage, Stellplätze

2. 3. 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.

2. 3. 2 Die oberirdischen Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragenrampen sind mit Verbundpflaster herzustellen.

2. 3. 3 Tiefgaragenrampen sind mit einem Gebäude zu überbauen. Von der Lage der festgesetzten Tiefgaragenrampen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2. 3. 4 Für die überdachten Tiefgaragenrampen wird jeweils zur nördlichen Grundstücksgrenze Grenzanbau vorgeschrieben.

2. 3. 5 Tiefgaragen müssen eine ausreichende Humusüberdeckung von mind. 50 cm erhalten.

2. 5 Freiflächen, Bepflanzung

2. 5. 1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein mind. 3,00 m hoher Laubbaum bodenständiger Art, wie Linde, Buche, Ahorn usw. zu pflanzen und zu erhalten. In den Hofbereichen sind dabei auch Obstbäume vorzusehen.

2. 5. 2 Die Tiefgaragen sind mit Humus abzudecken und bis zum natürlichen Gelände hin möglichst flach auslaufend abzuböschten. Stützwände sind nur aus Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

2. 5. 3 Die vorgesehene Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Bepflanzungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

2. 5. 4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind auch die notwendigen Kinderspielplätze nachzuweisen.

2. 5. 5 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder auf dem Baugrundstück zu versickern oder über eine geeignete Binnenentwässerung zu beseitigen. Ein Anlegen von Sickerschächten im Deichbereich zur Loisach hin ist nicht zulässig.

## 2. 6 Einfriedungen

2. 6. 1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur zur Abgrenzung von Gebäuden mit bis zu 2 WE und Kinderspielflächen zulässig. Es sind nur naturbelassene Holzzäune aus senkrechten Staketen zulässig, mit einer max. Höhe von 1,20 m.
2. 6. 2 Als Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

## 2. 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

2. 7. 1 Alle Gebäude müssen ein Satteldach mit einer Neigung von 33 ° - 35 ° erhalten.
2. 7. 2 Dachgauben und Quergiebel sind zulässig.
2. 7. 3 Der First ist jeweils hausmässig anzuordnen.
2. 7. 4 Dacheindeckungen müssen ziegelrot bis rotbraun sein. Das Material hat in Größe und Form der herkömmlichen Ziegeleindeckung zu entsprechen (kleinformatiges Material).
2. 7. 5 Dachgauben oder untergeordnete Dachteile können in Blech eingedeckt werden.
2. 7. 6 Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Zierputz und in Struktur und Farbe abgesetzte Sockelputze sind nicht zugelassen. Anstelle des Außenputzes sind auch Naturholzkonstruktionen gestattet.
2. 7. 7 Der Farbanstrich des Außenputzes ist in gebrochenem Weiß zu halten. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt Wolfratshausen zulassen.

B) ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

C) HINWEISE



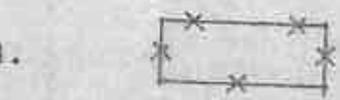
bestehende Grundstücksgrenzen



vorhandenes Wohngebäude



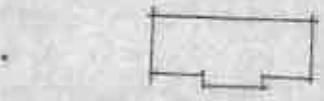
vorhandenes Nebengebäude



abzubrechende Gebäude

5. 1236

Flurstücksnummer z. B. 1236



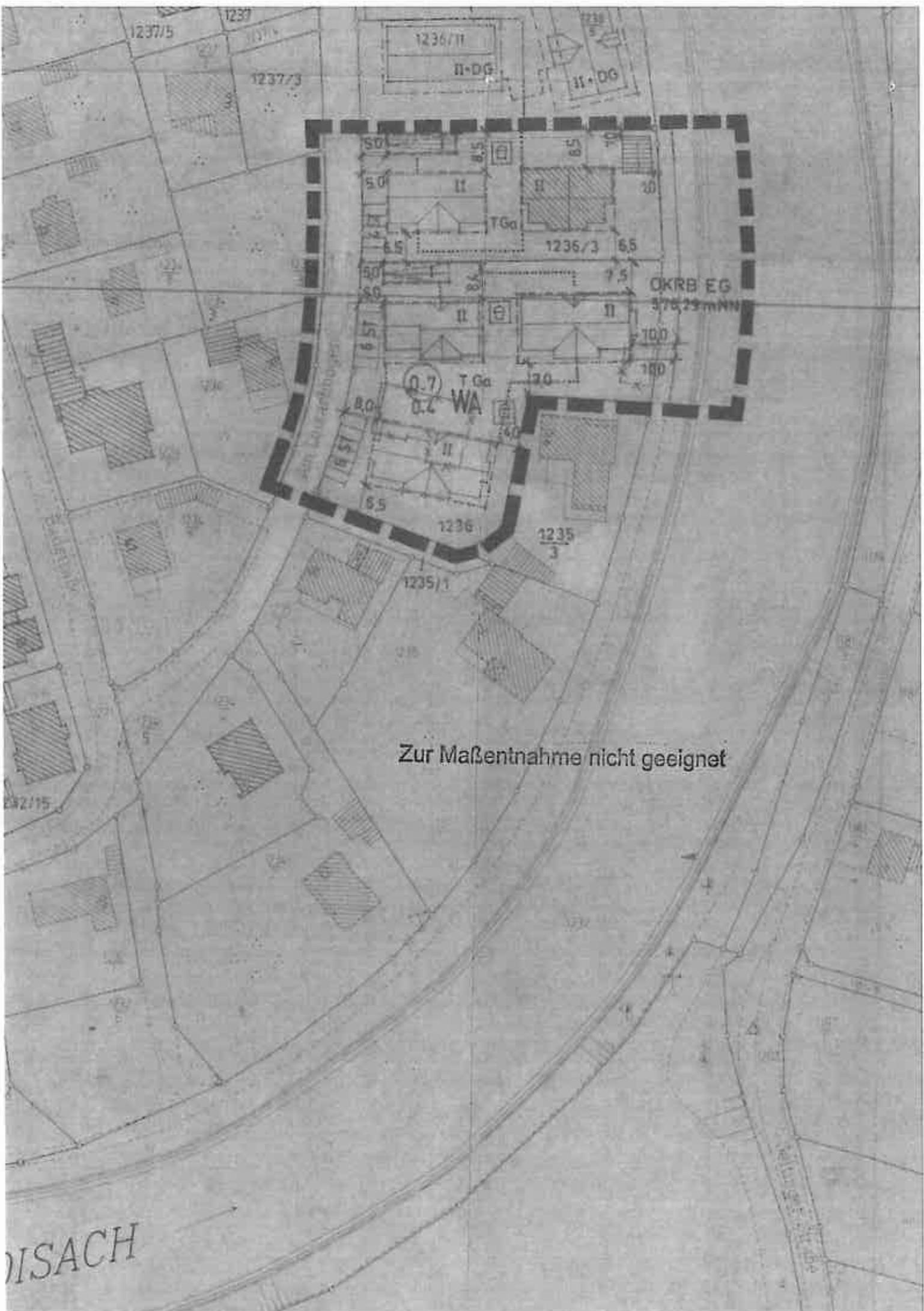
vorgeschlagene Baukörper

Kellergeschoße sollten in wasserdichter Ausführung vorgesehen werden, da ansonsten mit besonderen Nutzungsbeschränkungen zu rechnen ist.

Wegen der Eingriffe in das Grundwasser während der Bauzeit ist mit der Notwendigkeit eines zusätzlichen Wasserrechtsverfahrens zu rechnen.



Wasserfläche



Zur Maßentnahme nicht geeignet

ISACH