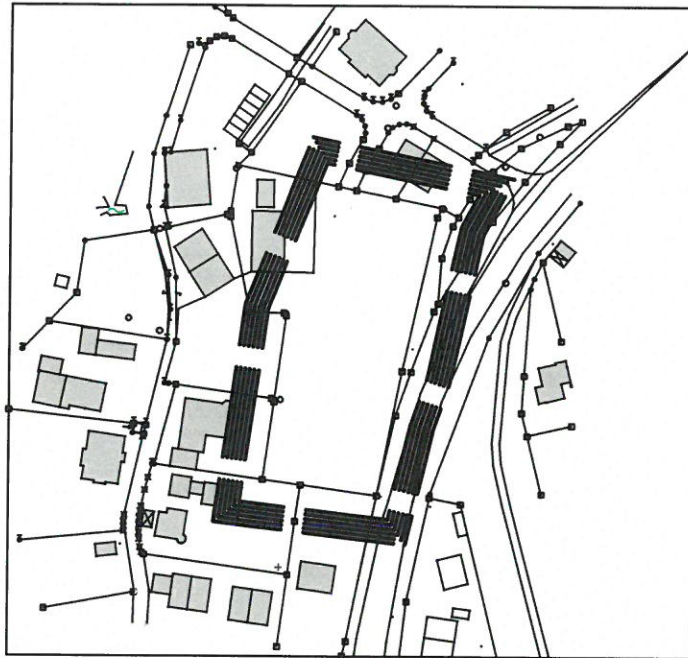


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61  
für den Bereich der Fl.Nrn. 1281 (Teilfläche)  
Gemarkung Wolfratshausen, westlich der Staatsstraße 2370



Planfertiger

**STEININGER ZIESLER**  
architekt ingenieur

Karl-Lederer-Platz 13 Fon: 08171.345 67-0  
82538 Geretsried Fax: 08171.345 67-7  
www.sz-architektur.de Info@sz-architektur.de

Auskünfte

Stadt Wolfratshausen - Stadtbauamt  
Marienplatz 1  
82515 Wolfratshausen  
Tel.: 08171-214-310

Aufgestellt

23.09.2014

Geändert

04.03.2015

Die Stadt Wolfratshausen erlässt auf Grund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der geltenden Fassung, mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art.81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Für den Geltungsbereich dieser Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 vom 09.12.1997 wie folgt ersetzt:

I Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Baugrenze

- 2.2 

1	GR 210
II	GF 350

 Nutzungsschablone:

Baugrundstück, z. Bsp. Baugrundstück 1	max. zul. Grundfläche z. Bsp. 210
Anzahl der Vollgeschosse maximal zwei	max. zul. Geschossfläche z. Bsp. 350

- 2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Baugrundstücke

- 2.4  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 2.5  Maßangabe, z.B. 12.00 m

3. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen


- 3.1  Straßenbegrenzungslinie

- 3.2  Öffentliche Verkehrsfläche


- 3.3  Fläche für Garagen / Carports

- 3.4  Fläche für Stellplätze mit Angabe deren Anzahl, z.B. 2 Stellplätze


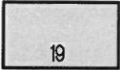


4. Gründordnung

- 4.1  Einzelbaum, zu pflanzen:  
Kiefer, Solitär-Hochstamm, 5 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind .18 - 20 cm oder Sorbus in Arten (Vogel-, Mehl- oder Elsbeere), Solitär-Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

## 5. Immissionsschutz

- 5.1  In diesem Bereich ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen und zur Staatsstraße hin dauerhaft und ganzjährig zu begrünen. Die Höhe beträgt mindestens 2.50 m über bestehenden oder vom LRA festgelegten Gelände.

## II Hinweise durch Planzeichnung

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  bestehendes Gebäude mit Hausnummer
3. *1281* Flurstücknummer: z.B. Fl.Nr. 1281
4.  Kinderspielplatz
5. - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. - - - - - Mindestabstand von Ga / Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche: 1,50 m (vgl. Festsetzung III 5.3)
7.  Bestehender Baum ausserhalb des Bebauungsplanes, z. Bsp. Baum 115.

## III FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, sei es als gewerbliche Anlage im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 oder als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 oder 2 BauNVO, ausgeschlossen.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Planungsgebiet unterteilt sich in zwei Baugrundstücke, für die folgende maximal zulässigen Nutzungszahlen festgelegt werden:

Baugrundstück 1	Grundfläche GR = 380 qm	Geschossfläche GF = 660 qm
Baugrundstück 2	Grundfläche GR = 515 qm	Geschossfläche GF = 875 qm

2.2 Die zulässige GR darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80% überschritten werden.

## 3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DACHGESTALTUNG, HÖHENENTWICKLUNG

3.1 In den beiden Baugrundstücken ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen und Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 33 °.  
Die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten regelt sich nach der Dachgestaltungssatzung der Stadt Wolfratshausen vom 07.10.2009.

3.2 Die Wandhöhe darf - ausgenommen bei Dachhäusern - 6.50 m nicht übersteigen, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut.

3.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in und an geneigten Dachflächen nur in dem der Dachneigung entsprechenden Winkel (nicht aufgeständert) zulässig.

## 4. ABSTANDSFLÄCHEN

4.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 5. TIEFGARAGE, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Auf dem Baugrundstück 2 kann anstelle der oberirdischen Stellplätze auch eine Tiefgarage zugelassen werden. Die Tiefgaragenrampe ist dann zwischen dem Gebäude und der westlichen Grundstücksgrenze vorzusehen.

5.2 Die Decke der Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Oberboden zu überdecken, sofern es sich um zu begrünende Freiflächen handelt.

5.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze am Rainer-Maria-Rilke-Weg haben.

5.4 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst, sowie die Hauszugänge sind in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

## 6. NEBENANLAGEN

### 6.1 Fahrradabstellanlagen

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Fahrräder richten sich nach der Fahrradabstellplatzrichtlinie der Stadt Wolfratshausen vom 07.12.2011, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird.

Deren Soll-Vorschriften werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für verbindlich erklärt.

### 6.2 Müll- und Gerätehäuschen

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 12qm Grundfläche je Baugrundstück zugelassen werden.

## 7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen und mit Laubbäumen und Sträuchern standortgerechter, einheimischer Art zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze und dergl. darauf errichtet werden.

Je 200qm Freifläche ist mindestens ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Festsetzung I 4.1 zu pflanzen. Bereits vorhandene, festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

Bei den festgesetzten Pflanzungen ist eine bevorzugte Verwendung standortheimischer Arten entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Listen anzustreben. Koniferen sind - mit Ausnahme von Pinus sylvestris (Waldkiefer) und Taxus baccata (Eibe) - nicht zulässig.

Für die Pflanzung von Schnitthecken sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich und gleichwertig zu ersetzen.

### 7.2 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz einzurichten. Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25qm Wohnfläche 1,5qm, jedoch mindestens 40qm betragen. Die Spielfläche ist zu gleichen Teilen für Kleinkinder und Kinder von 6-12 Jahren zu möblieren.

### 7.3 Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan eines geeigneten Planers vorzulegen.

### 7.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

## 8. LÄRMSCHUTZ

- 8.1 Bei Wohngebäuden, die bis zu 20m von der Staatsstraße 2370 entfernt sind, dürfen in den Obergeschossen Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an den Ostfassaden haben. An den Nord- und Südseiten müssen die Fenster dieser Räume mindestens einen Abstand von 23 m zum Rand der Staatsstraße aufweisen. Sonstige Wohnräume in den Obergeschossen, die Fenster an der Ostseite haben, müssen noch mindestens ein weiteres Fenster an der Süd- oder Nordseite aufweisen. Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an allen Seiten und die Fenster von sonstigen Wohnräumen an der Ost-, Süd- und Nordseite der Obergeschosse sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen.
- 8.2 Bei Wohngebäuden in der Bauzeile, die der Staatsstraße am nächsten liegt, die jedoch mehr als 20 m von deren Rand entfernt ist, sind in den Obergeschossen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die von der Straße abgewandten Seite zu orientieren. Falls Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenzugewandten Seite ein Fenster haben, müssen sie mindestens noch ein weiteres an einer straßenabgewandten Seite aufweisen. Wohn- und Schlafzimmer an der Ost-, Süd- und Nordseite der Obergeschosse sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen. Alle übrigen Fenster der Wohngebäude sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 30 dB auszuführen.

## IV HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinweise zu Regenentwässerung, Wasserschutz, Grundwasser und Altlasten:  
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers (Stadtwerke Wolftratshausen).  
Zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben im Planungsgebiet vor. Sollten dennoch Auffüllungen angetroffen werden, sind das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim umgehend zu benachrichtigen.  
Im Umgriff des Bebauungsplanes wurden bereits Grundwasseranstiege bis in den Bereich üblicher Kellergeschosse registriert. Es wird deshalb empfohlen Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim LRA Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.  
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. Bsp. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Die Bauträger haben im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden. Die Beseitigung über Sickerschächte ist zu begründen.

### 3. Hinweise zum Immissionschutz

Alle Schallschutzfenster sind entsprechend den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' auszuführen.

### 4. Beseitigung von Bäumen

Die Beseitigung von Bäumen darf aufgrund artenschutzrechtlicher Belange nur außerhalb der Brutperiode der Vögel, d.h. zwischen 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden.

### 5. Empfohlene Baumarten

Bäume 1. Ordnung (Große Bäume)

- Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Salix caprea (Salweide)
- Taxus baccata (Eibe)
- Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

#### Empfohlene Straucharten

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)



## V. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellung

Der Stadtrat hat am 15.5.12 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen.

### 2. Auslegung

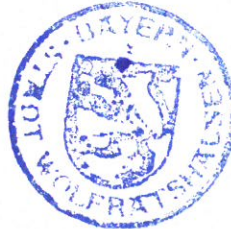
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 4.3.15, bestehend aus Lageplan und Textteil, wurde mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.5.15 mit 19.6.15 ausgelegt.

### 3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.9.15 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wolfratshausen, den 09.12.2015

  
Klaus Hellingreiner  
1. Bürgermeister



### 4. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Wolfratshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Die §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurden beachtet.

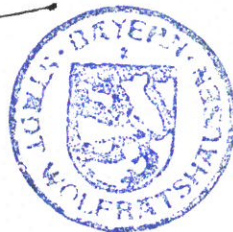
### 5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln am 11.12.2015

Wolfratshausen, den 13.01.2016

n. V.

  
Fritz Schnaller  
2. Bürgermeister



1279

1279/9

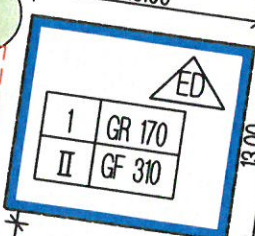
1279/4

Hinweis:  
best. Lärmschutzwand

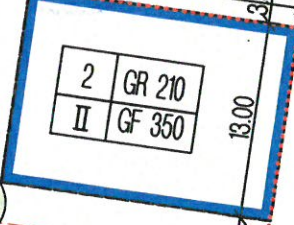
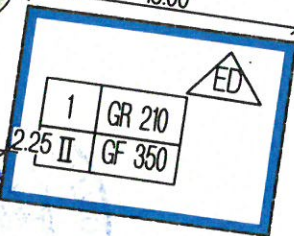
GPS

1280/10  
1232/10

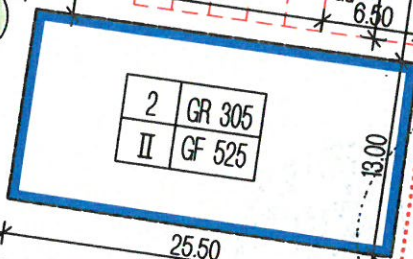
17b



1281



1281/11



1281/6

1281/2

1232/13

