

STADT WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

FÜR DEN BEREICH BEIDERSEITS
DER STRASSE AM GRIES
ZWISCHEN BEUERBERGER STRASSE
UND STAATSTRASSE 2370

M 1 : 1000

GEFERTIGT AM 10. OKT. 1995

GEÄNDERT AM 23. APRIL 1996

GEÄNDERT AM 9. JULI 1996

GEÄNDERT AM 18. FEBR. 1997

GEÄNDERT AM 01. OKTOBER 1997

GEÄNDERT AM 09. DEZEMBER 1997

DER ARCHITEKT: *Müller*

HESSSEL+ PARTNER ARCH.BDA

MÜLLERSTR. 42

80469 MÜNCHEN

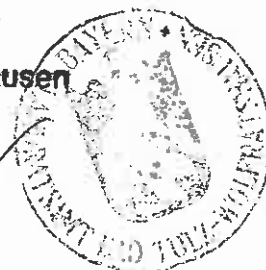
TEL. 089/265080 FAX 089/266761

Aufstellung — Änderung
~~Aufhebung in Kraft~~
seit 07.03.1998,
(s. Bescheid vom 11.02.1998,
Az.: 21-610-31/2-KoSch.).

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
i.A.

1. AUSFERTIGUNG

Kohlhauf
Kohlhauf



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 der Stadt Wolfratshausen


Die Stadt Wolfratshausen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 1, Abs. 2, Satz 1 BauGB-MaßnahmenG, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

A) FESTSETZUNGEN

1. DURCH PLANZEICHEN

1.1 Geltungsbereich:

1.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung:

1.2.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Höhenentwicklung

1.3 Maß der baulichen Nutzung:

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse:

1.3.1.1 z.B. I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

1.3.1.2 z.B. U+I 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
(mit Untergeschoß als Vollgeschoß)

1.3.1.3 z.B. I+DG 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
(mit Dachgeschoß als Vollgeschoß)

1.4 Bauweise, Baugrenze:

1.4.1  offene Bauweise

1.4.2  Baugrenze

1.4 Bauweise, Baugrenze:

1.4.1  offene Bauweise


1.4.2  Baugrenze

1.5 Verkehrsflächen:

1.5.1  Straßenbegrenzungslinie

1.5.2  Öffentliche Verkehrsflächen

1.6 Grünordnung:

1.6.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflege / Entwicklung, Erhaltung und Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Biotopen.

1.6.2  zu erhaltende Strauchgehölze

1.6.3  zu erhaltende Laubbäume

1.6.4  zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung. Größe zur Neupflanzung Sol H mB, STU 20-25 cm.

1.7 Sonstige Planzeichen:

1.7.1 z.B.  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern (s.2.4.1)

1.7.2 z.B.  Maßzahl in Meter


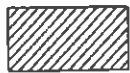




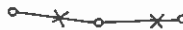



1.7.3  Garage

1.7.4  Firstrichtung

2. DURCH TEXT
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und mit einer max. zulässigen Geschosßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 - 2.1.3 In Geschossen, die kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die Geschosßfläche angerechnet.
- 2.2 Bauliche Gestaltung:
 - 2.2.1 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen: grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig.
- 2.3 Garagen, Stellplätze und Zufahrten:
 - 2.3.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
 - 2.3.2 Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
 - 2.3.3 Zufahrten von der Staatsstraße 2370 sind zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke nicht zulässig, ausgenommen die bestehende Zufahrt zur Flur-Nr. 1281/6.
- 2.4 Sichtdreiecke:
 - 2.4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen über Oberkante Straßenmitte, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m, unzulässig.
- 2.5 Grünordnung:
 - 2.5.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit diese nicht der Erschließung dienen, sind als naturnahe Grünflächen mit Wiesen, heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu unterhalten. Thujen sind ausgeschlossen.

- 2.5 Grünordnung:
- 2.5.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit diese nicht der Erschließung dienen, sind als naturnahe Grünflächen mit Wiesen, heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und zu unterhalten. Thujen sind ausgeschlossen.
-
- 2.5.2 Schutzvorschriften:
- 2.5.2.1 Die Zufahrten zu den Garagen oder Tiefgaragen sowie Park- und Stellplätze und Hauszugänge, sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 2.5.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 2.6 Immissionsschutz:
- 2.6.1 Entlang der Ostgrenze der Baugrundstücke, die westlich der Staatsstraße liegen, ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die an Einmündungen und Einfahrten auch um die Grundstücksecken um mindestens 8 m verlängert werden muß.
Die Höhe dieser Lärmschutzwand beträgt 2,80 m für das Grundstück Fl.Nr. 1281/6 sowie 2,50 m für die übrigen Grundstücke.
Die Lärmschutzwand ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen und zur Staatsstraße hin dauerhaft und ganzjährig zu begrünen.
- 2.6.2 Bei Wohngebäuden, die bis zu 20 m vom Rand 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.
- 2.6.3 Bei Wohngebäuden in der Bauzeile die der Staatsstraße am nächsten liegt, die jedoch mehr als 20 m von deren Rand entfernt sind, sind in den Obergeschossen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die von der Straße abgewandten Seiten zu orientieren. Falls Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenzugewandten Seite ein Fenster haben, müssen sie noch mindestens ein weiteres Fenster 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.
- 2.6.4 Alle Schallschutzfenster sind entsprechend den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ auszuführen.
- 2.7 Abstandsflächen
- 2.7.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Hauptgebäude
3.  bestehende Nebengebäude
4.  abzubrechende Gebäude
5. Z.B. 1281/5 Flurstücknummern
6.  Nordpfeil
7. Z.B. SW XI - 6 - 5 Flurkarte
8.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
9.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
10.  Begrenzung befestigter Flächen
11.  zu fällender Baum
12.  bestehende Bäume (Fichten)
13. Gegen eventuell hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Bei Ableitung von Schicht- bzw. Grundwasser ist vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen.
14. Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze anzulegen.
15. Anfallende Niederschlagswasser sind an Ort und Stelle zu versickern.
16. Bodenschutz:

14. Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sind Kinderspielplätze anzulegen.
15. Anfallende Niederschlagswasser sind an Ort und Stelle zu versickern.
16. Bodenschutz:
Oberboden ist nach § 202 BauGB zu sichern und zu schützen.
17. Sicherung und Schutz der Freiflächen im Planungsverfahren:
Lt. § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bau VorIV ist für Einzelbauvorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
18. Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht auftreten.
Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Alle Einfriedungen sind entsprechend der Einfriedungssatzung der Stadt Wolfratshausen zu errichten.
2. Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
3. D = Denkmal