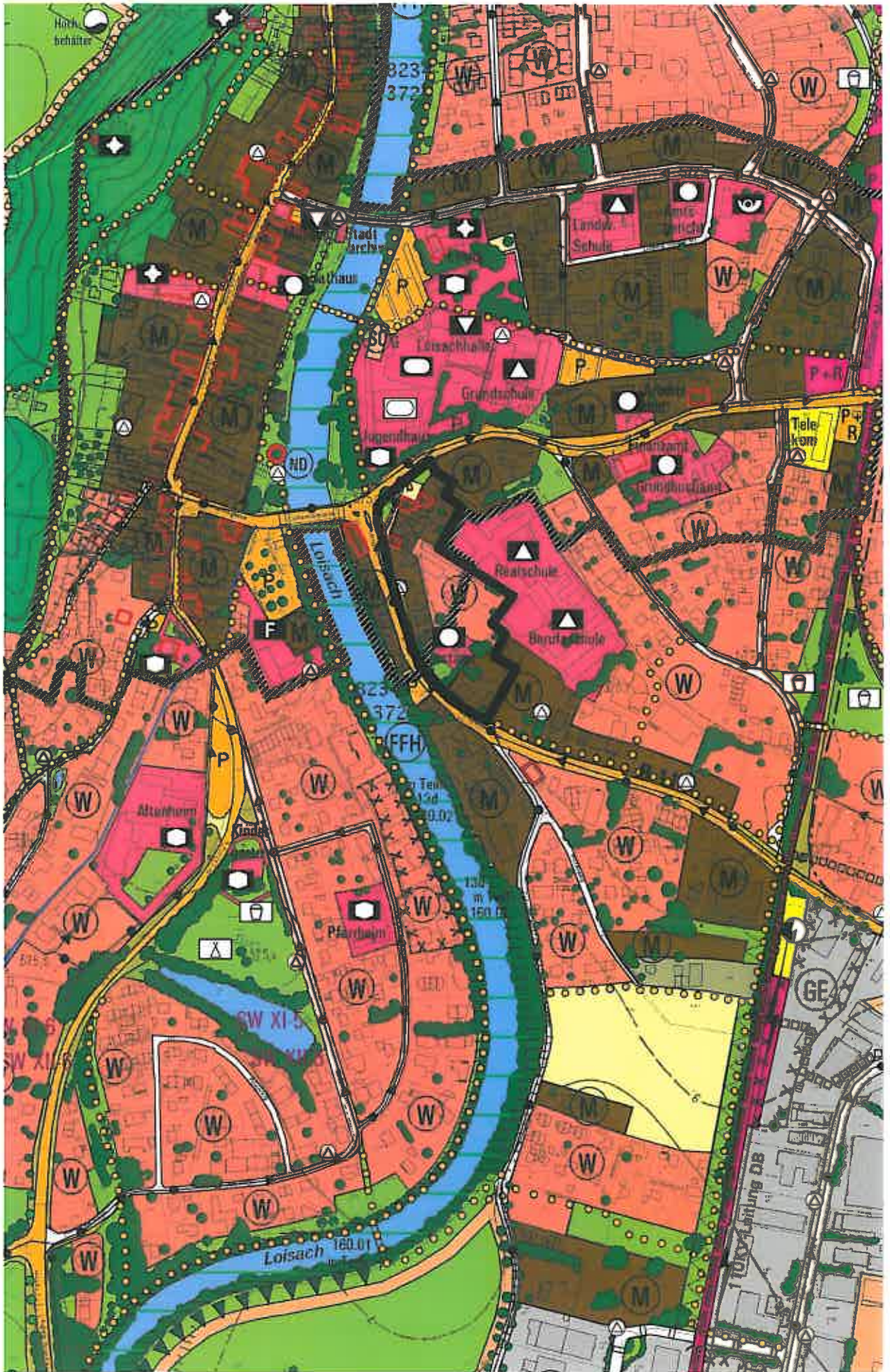


Stadt	<b>Wolfratshausen</b> Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 62 „Königsdorfer/ Sauerlacher Straße“ beinhaltend eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 55
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02-0 Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de  Az.: 610-41/2-10      Barb.: OP
Plandatum	16.05.2011 (Vorentwurf) 08.05.2013 (Entwurf) 11.09.2013 (Entwurf) 12.11.2013 (Satzungsbeschluss)

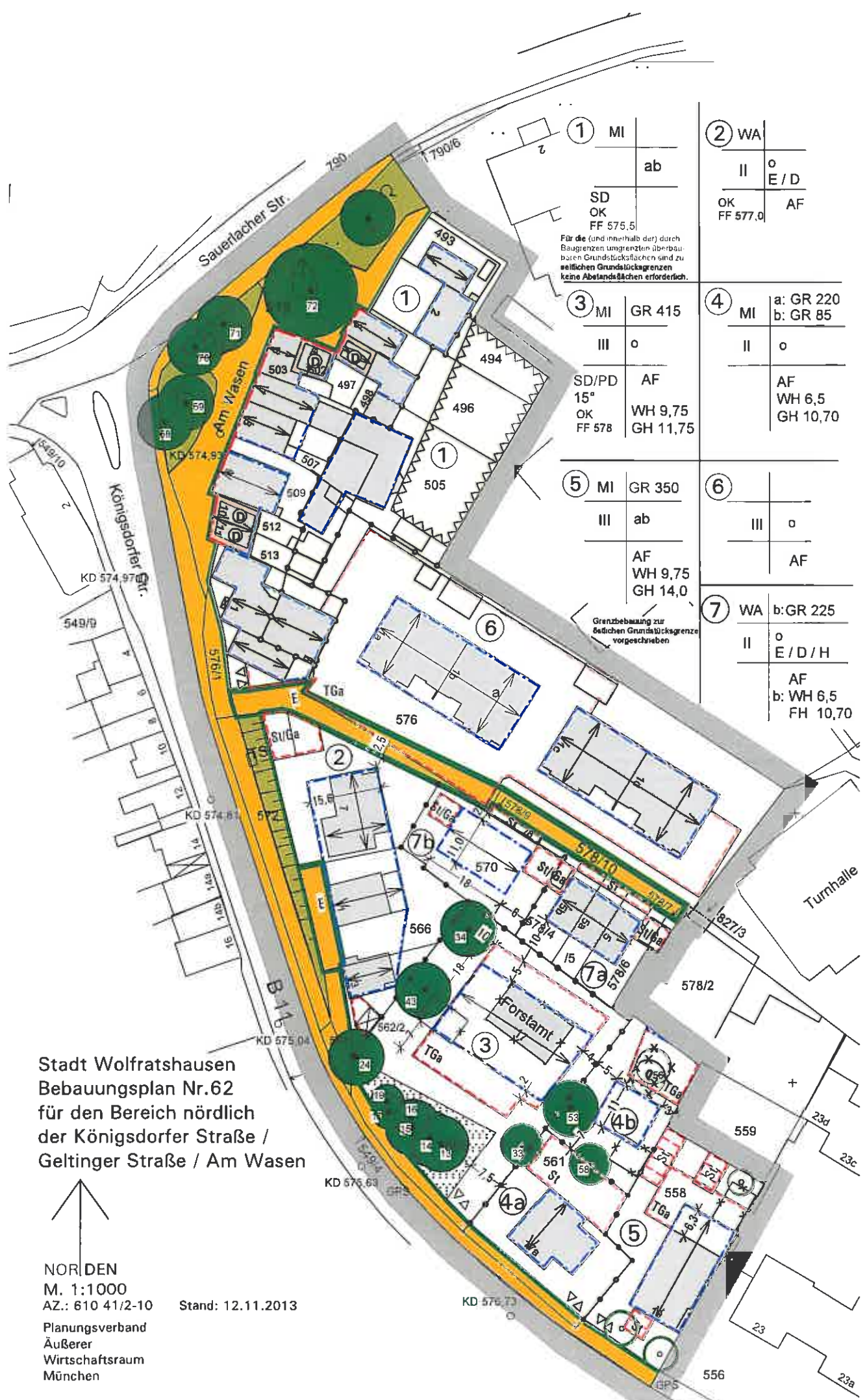
Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 558 mit seinen Festsetzungen den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 55, 1. Änderung i.d.F. vom 13.06.2006, bekanntgemacht am 06.07.2006. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden alle Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben.



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Wolfratshausen  
 M 1: 5000 mit Umgriff des Bebauungsplans



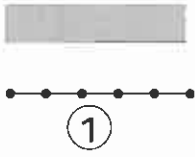
① MI ab SD OK FF 575,5	② WA II <sup>o</sup> E/D OK FF 577,0
③ MI GR 415 III <sup>o</sup> SD/PD 15° OK FF 578	④ MI a: GR 220 b: GR 85 II <sup>o</sup> AF WH 6,5 GH 10,70
⑤ MI GR 350 III <sup>o</sup> ab AF WH 9,75 GH 14,0	⑥ III <sup>o</sup> AF
Grenzbebauung zur bedingten Grundstücksgrenze vorgeschrieben	⑦ WA b:GR 225 II <sup>o</sup> E/D/H AF b: WH 6,5 FH 10,70





Stadt Wolfratshausen  
Bebauungsplan Nr.62  
für den Bereich nördlich  
der Königsdorfer Straße /  
Geltinger Straße / Am Wasen



NORDEN  
M. 1:1000  
AZ.: 610 41/2-10  
Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
Stand: 12.11.2013

## A planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung mit Nummer des Teilbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Für das in Teilbereich 1 festgesetzte Mischgebiet gilt folgende Gliederung: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO sind ausschließlich in den Gebäuden nordwestlich der Abgrenzungslinie – zum öffentlichen Straßenraum hin – zulässig. Südöstlich der Abgrenzungslinie – im rückwärtigen Bereich – sind ausschließlich Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (nicht durchgängig festgesetzt)
- 3.1 **GR 350** max. zulässige Grundfläche in qm pro Baugrundstück, z.B. 350 qm.
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die einzelnen Baugrundstücke um das folgende Maß überschritten werden:  
für die Teilbereiche ③ und ⑦ um max. 80 v.H.,  
für die Teilbereiche ④a/④b und ⑤ um max. 100 v.H.
- 3.3 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,  
z.B.: II = zwei Vollgeschosse (Definition des Vollgeschosses gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO, nachrichtlich: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche ein Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“)

- 3.4 OK FF 578,0 maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in m über NN, z.B. max. 578,0 m üNN
- 3.5 WH 9,75 maximale Wandhöhe in m, z.B. max. 9,75 m
- Die Wandhöhen werden gemessen ab Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen verlängerter Wand und Dachaußenhaut.
- GH 11,75 maximale Gesamthöhe in m, z.B. max. 11,75 m
- Die Gesamthöhen werden gemessen ab Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachaußenhaut.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (nicht durchgängig festgesetzt)
- 4.1 o offene Bauweise
- ab abweichende Bauweise (lt. Beschreibung im Plan)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig,  
Doppelhaushälften sind profilgleich zu errichten
- H nur Hausgruppen zulässig
- 4.2  Baugrenze
- 4.3  Baulinie
- 4.4 AF Kennzeichnung derjenigen durch Baugrenzen bestimmte Bauflächen, für welche die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen angeordnet wird.
- 4.5  nicht überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung (Hauptanlagen) freizuhalten;  
Nutzung: private Grünfläche (Garten), untergeordnete, der Wohnnutzung dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 4.6 In den Teilbereichen 3 und 7b kann ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden, soweit sie eine Breite von jeweils 5,0 m nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.
- 4.7  Stellung baulicher Anlagen, hier: Hauptfistrichtung

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) mit mittigem First und beiderseits gleicher Dachneigung, in Teilbereich 3 auch Pultdächer zulässig.

5.2 15° maximal zulässige Dachneigung, z.B. max. 15°

6 Grünordnung

6.1  private Grünfläche

6.2  bestehender Baum, dauerhaft zu erhalten (nummeriert)

Die umgebende, vom Kronenbereich überdeckte Bodenfläche der als zu erhalten festgesetzten Bäume darf nicht befestigt, abgegraben oder aufgeschüttet werden. Für den Schutz der Bäume während der Bauzeit gilt die DIN 18920.

6.3  zu pflanzender Baum (Standortfestsetzung, begründete Abweichungen in geringfügigem Umfang sind zulässig)

Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum (s. Artenliste unter C 6) anzupflanzen. Auf den Baugrundstücken vorhandene und erhaltene Großbäume sowie Baumpflanzungen gemäß Standortfestsetzung werden auf diese Zahl angerechnet.


Die zu erhaltenden, ebenso wie die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

6.4 Decken von Tiefgaragen sind um mind. 0,6 m unter das bestehende Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen, soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder für Stellplätze, Wege Kinderspielplätze oder Nebenanlagen benötigt werden.

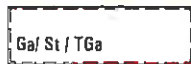
6.5 Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Soweit diese Flächen für Stellplätze, Wege Kinderspielplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden müssen, werden die Grundflächen von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Oberfläche von Trockenmauern als begrünte Fläche angerechnet.

7 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten

7.1  Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegleitgrün (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)

7.2  Fläche für Stellplätze (St), Garagen (Ga) sowie Tiefgaragen (TGa). Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind in den Teilbereichen 2, 3, 4b, 5 und 7b nur innerhalb der da-

für festgesetzten Fläche zulässig, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

- 7.3 Tiefgaragenrampen sind mit einer schallabsorbierenden Konstruktion zu überbauen.
- 7.4 ▽△ Ein-/ Ausfahrt (Lagefestlegung), Breite maximal 6 m
- 7.5 Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 7.6 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 Bebauungsplans für verbindlich erklärt.

## 8 Immissionsschutz

### 8.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an Außenbauteile:

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 für folgende Lärmpegelbereiche auszubilden:

Lärmpegelbereich V: an den in der Abbildung „Darstellung der Lärmpegelbereiche“ rot markierten Fassaden (der Straße zugewandte Fassaden der Gebäude „Am Wasen“ 1, 5 bis 11, Königsdorfer Straße 1, 7, 11, 13, 17a und 19).

Lärmpegelbereich IV: an den in der Abbildung „Darstellung der Lärmpegelbereiche“ blau markierten Fassaden (der Straße zugewandte Fassaden der Gebäude „Am Wasen“ 2 und 3, die nördlichen und südlichen Fassaden der Gebäude „Am Wasen“ 1, 8, 9, sowie Königsdorfer Straße 7, 11, 13, 17, 17a und 19).

Lärmpegelbereich III: an allen übrigen Fassaden.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat, unter Berücksichtigung der Raumnutzung und den Raumabmessungen, nach der Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 (11/1989) bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

### 8.2 Grundrissgestaltung:

Bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Möglichkeit über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. mit nur geringer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 belüftet

werden können. Alternativ dazu können, wo dies städtebaulich und architektonisch möglich ist, vorgebaute Wintergärten oder Galerien eingesetzt werden.

### 8.3 Belüftung:


Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

### 9 Geländeänderungen

Aufschüttungen des bestehenden Geländes sind im Bereich der Bau- und Grünflächen unzulässig. Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung notwendiger Verkehrsflächen sowie der Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen erforderlich sind.

10  Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

### B nachrichtliche Übernahme

1  Baudenkmal (Einzeldenkmal) gem. DSchG, (Kenntlichmachung gem. Art. 2 DSchG) – s. C 7

### C Hinweise

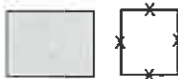
1 Planzeichen (Bestandsdarstellungen)



Bestehende Grundstücksgrenze

578/4

Flurstücknummer (z. B. 578/4)



Vorhandenes Gebäude/ disponibles Gebäude



Disponibler Bestandsbaum (nummeriert)

53

Nummerierung der Bestandsbäume (Zuordnung gemäß Bestandsplan und Baumliste im Anhang zur Begründung)


KD 575,04

Kanaldeckel mit Höhenangabe (Oberkante in m üNN)



Böschung



- 2 Verkehr
- 2.1  Eigentümerweg
- 2.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sind nach der **Stellplatzsatzung** der Stadt Wolf-  
ratshausen in der Fassung vom 10.11.2010 auszuführen.
- 3 bauliche Gestaltung
- 3.1 Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben, Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dacheinschnitten richten sich nach der **Dachgestaltungssatzung** der Stadt Wolf-  
ratshausen in der Fassung vom 07.10.2009.
- 3.2 Für Dächer von Garagen, Carports und eingehaute Abfahrtsrampen zu Tiefgara-  
gen sowie insgesamt für die Gestaltung von Garagen einschließlich Tiefgaragenzu-  
fahrten wird auf die Regelungen der **Garagengestaltungssatzung** der Stadt Wolf-  
ratshausen in der Fassung vom 08.04.2009 verwiesen.
- 3.3 Für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist die **Werbeanlagensatzung** der  
Stadt Wolf-  
ratshausen vom 16.06.2004 zu beachten.
- 4 Wasserwirtschaft: Niederschlagswasser, Grundwasser:
- 4.1 Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistel-  
lungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Be-  
nutzung vorliegt.  
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlags-  
wasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schad-  
losen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser  
(TRENGW) zu entnehmen.  
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über  
die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanla-  
gen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.  
Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser  
zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Re-  
genwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzu-  
zeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass  
keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- 4.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Auf die Möglichkeit der Ver-  
wendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung  
wird hingewiesen.
- 4.3 Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Loisach ist davon auszugehen, dass der  
Grundwasserspiegel mit dem Loisachwasserspiegel korrespondiert. Beim Pfingst-  
hochwasser 1999 lag der ermittelte Wasserspiegel der Loisach in diesem Bereich  
bei ca. 573,7 m üNN.  
Es sind daher Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu tref-  
fen. Keller sind 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 /Tiefgaragen auch eine Umleitung des Grundwassers. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG einzuholen.

In Folge von Staulegungen am Kastenmühlwehr kann es zu Schwankungen des Grundwasserspiegels kommen, die sich auf den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen auswirken können.

## 5 Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.März 2002 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 6 Grünordnung, Artenschutz

### 6.1 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Hainbuche, Birke, Esche, Winterlinde und ihre Hybriden, Schwarzerle, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche und alle Arten von Obstbäumen.

Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm, für Obstbäume bis 10 bis 12 cm.

### 6.2 Verpflichtende Pflanzungen müssen spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dacheindeckung der Gebäude durchgeführt werden.

### 6.3 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) zulässig.

### 6.4 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesen Fällen erforderlich.

### 6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten

zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vor Beginn von Abriss- und Rodungsarbeiten ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch fledermaus- und vogelkundige Fachleute das Auftreten von Fledermäusen und evtl. Gebäudebrütern zu ermitteln und quantitativ zu erfassen.
- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fledermaus-Wochenstuben und der Brutzeit (März- September) durchzuführen.
- Falls Winterquartiere festgestellt werden, sind Abriss- und Rodungsarbeiten der betroffenen Objekte im Oktober durchzuführen, um weder mit dem Vogel- noch dem Fledermausschutz zu kollidieren.
- Dennoch evtl. vorhandene Individuen sind bei den Abriss- und Rodungsarbeiten fachgerecht zu sichern.

#### 6.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen gemäß C6.5 sind entsprechend den betroffenen Populationen Fledermauskästen bzw. Nistkästen vor Abbruch der Gebäude / Rodung der Bäume anzubringen, um den Verlust von Aufzuchtstätten im Vorfeld auszugleichen. Diese Kästen können an den zu erhaltenden Alt-Bäumen angebracht werden. Dies sollte sobald wie möglich geschehen, um die rechtzeitige Besiedelung sicherzustellen.

#### 7 Denkmalschutz- und -pflege

Die Gebäude Am Wasen 4, 5 und 11 (innerhalb des Geltungsbereichs) sowie Geltinger Straße 1 und Königsdorfer Straße 2 und 25 (in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich) sind Baudenkmäler. Für die Erhaltung und Nutzung der Baudenkmäler sind die Vorschriften der Art. 4 und 5 DSchG zu beachten; für Maßnahmen an Baudenkmälern und die Errichtung von baulichen Anlagen in der Nähe der Baudenkmäler ist die Erlaubnispflicht des Art. 6 DSchG zu beachten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 8 Bauanträge

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizugeben. Er hat insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten zu enthalten:

- beabsichtigte Erschließung und Stellplatzanordnung
- Lage baulicher Anlagen bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche
- Grün- und Pflanzflächen, Standorte und Arten der erhaltenen, zu beseitigenden und neu zu pflanzenden Bäume

9 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

10 Grundstücksausfahrten

An allen Grundstücksausfahrten ist vom Grundstücksbesitzer auf die Freihaltung ausreichender Sichtwinkel auf die öffentliche Verkehrsfläche zu achten. Auf die Königsdorfer Straße darf nur vorwärts ausgefahren werden; ggf. ist auf dem Baugrundstück eine befestigte Wendemöglichkeit anzulegen. Das Staatliche Bauamt behält sich vor, weitere Bedingungen und Auflagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu benennen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

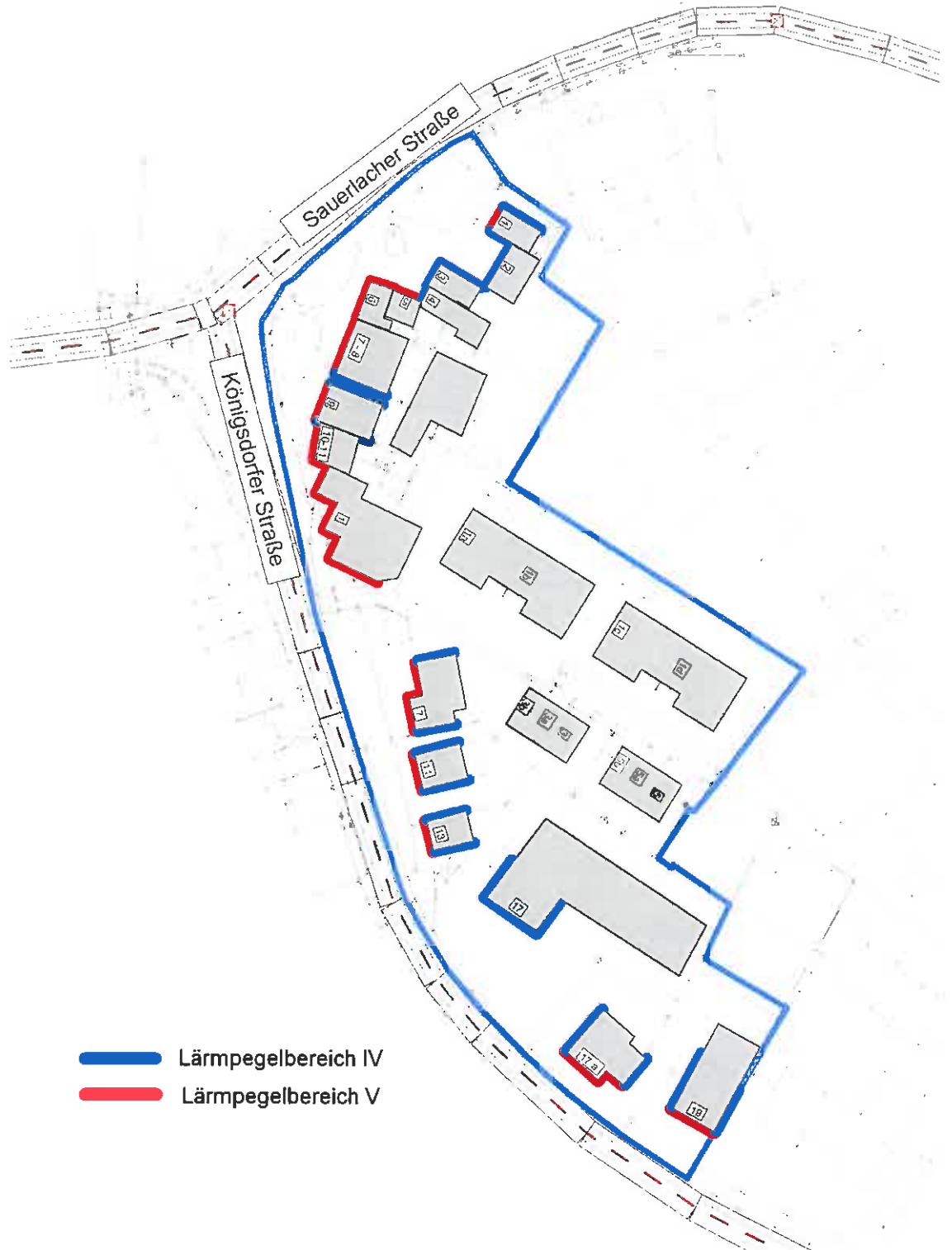
Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Stadt Wolfratshausen, den .....

.....  
(Helmut Forster, Erster Bürgermeister)

Darstellung der Lärmpegelbereiche ( zu A 8.1)



## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 21.01.1997 gefasst und am 10.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.05.2011 hat in der Zeit vom 14.11.2011 bis 09.12.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.05.2011 hat in der Zeit vom 14.11.2011 bis 23.12.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- 3a Die öffentliche Auslegung des vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss am 08.05.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.05.2013 hat in der Zeit vom 01.07.2013 bis 02.08.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 3b Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2013, gebilligt mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss vom 11.09.2013, wurde in der Zeit vom 30.09.2013 bis 14.10.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2013 wurde vom Stadtrat am 12.11.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Wolfratshausen, den 04.12.2013

Helmut Forster

(Helmut Forster, Erster Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.12.2013; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.13 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Wolfratshausen, den 19.12.2013

Helmut Forster

(Helmut Forster, Erster Bürgermeister)