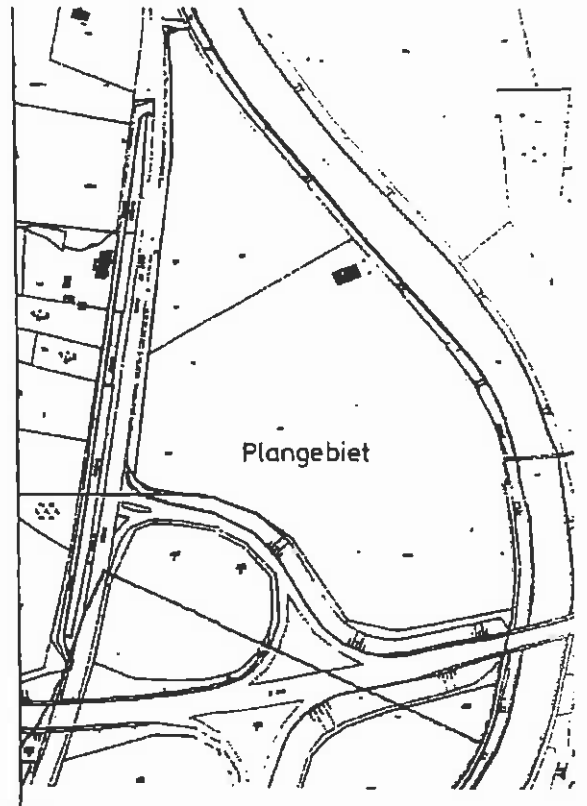


Flurnummern:

Voll 1298


Teilweise 1298/6, 1298/7,
1299/3, 1232.



STADT WOLFRATSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.63

Für das Gewerbegebiet zwischen B11a und
Äußerer Beuerberger Straße (Staatsstraße 2370)

ENTWURF	7. Juli 1998		MASSTAB	1:1000
GEANDERT	DATUM	DATUM	ENTWURFSVERFASSER	
	09.03.1999		 Ingenieurgesellschaft Seebacher u. Partner mbH Plinganserstr. 3, 81369 München Tel. 089/74 73 76 - 0, Fax - 99	
	13.07.1999			



A III-610-B 63-Lh/Lz

Stadt Wolfratshausen









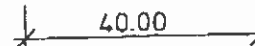


Bebauungsplan Nr. 63 für das Gewerbegebiet zwischen B 11a und Äußerer Beuerberger Straße (Staatsstraße 2370)

Die Stadt Wolfratshausen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 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. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) Festsetzungen

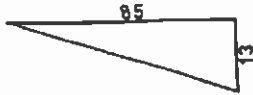
I. Durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. |  | Grenze des Geltungsbereiches |
| 2. |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 3. |  | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 4. |  | Öffentlicher Fuß- und Radweg |
| 5. |  | Baugrenze |
| 6. |  | Öffentliche Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Biotop Nr. 160.02 TK 25, 8034) |
| 7. |  | Öffentliche Grünfläche |
| 8. |  | private Grünfläche (siehe II.4.1) |
| 9. |  | Maßzahl in Metern |
| 10. |  | Grenze unterschiedlicher Lärmzonen |
| 11. | LZ 1 | Lärmzone 1 (siehe II.6.1) |
| 12. |  | zu pflanzender Baum |
| 13. | ▼▲ | Einfahrt / Ausfahrt |
| 14. | P | Öffentliche Parkplätze |
| 15. | GB + RW | Gehbahn und Radweg |
| 16. | FB | Fahrbahn |

—
0
—

ibt

17.



Sichtdreieck mit Maßangabe der Schenkellängen in Meter, das von jeder Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten ist. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

18.



20 m breite Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStG und Art. 23 Abs. 1 BayStrWG gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

II. Durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die in § 8 Abs. 2 Nm. 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen sowie die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise kann für Betriebsinhaber eine Wohnung zugelassen werden. Sie muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein
- 1.4 Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- 1.5 Der Einzelhandel, also der Verkauf von Waren an den Endverbraucher, ist grundsätzlich unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

- 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig.
- 2.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.3 Die Geschosflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 2.4 Die Wandhöhe der Gebäude wird mit maximal 7,50 m festgesetzt, gemessen von der natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerkes mit der Außenfläche der Dachhaut (bei Satteldächern) bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes (bei Flachdächern).
- 2.5 Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Kniestöcke auf das konstruktive Maß von 0,40 beschränkt, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 3.1 Die Gebäude sind mit einem mittigen Satteldach mit dem First parallel zur längeren Gebäudeseite oder mit einem vollständig begrüntem Flachdach zu errichten.

3.2 Die Dachneigung wird mit 12° bis 25° festgesetzt. Höhere Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Unterbringung von Solaranlagen erforderlich sind.

3.3 Bei Gebäuden mit Giebelbreiten bis 12 m können ausnahmsweise Dachneigungen bis 33 ° zugelassen werden, wenn dies für den Ausbau des Dachgeschosses notwendig ist.

3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4. Grünordnung

4.1 Gesamtgebietseingrünung

Die durch Planzeichen I.8 festgesetzte 5,0 m breite Fläche entlang der Außengrenzen des Gewerbegebietes ist intensiv mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen und in dieser Art zu erhalten.

4.2 Grundstücksgrenzeingrünung

Zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist beidseitig entlang der Grundstücksgrenzen ein jeweils 1,50 m breiter Streifen mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen und in dieser Art zu erhalten.

4.3 Vorgartenbegrünung

Die Vorgartenfläche (Bereich zwischen Straße und Baugrenze) ist mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen und in dieser Art zu erhalten.

4.4 Grundstücksdurchgrünung

4.4.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangenen 200 qm überdachte Grundstücksfläche 1 großkroniger bzw. 2 kleinkronige Laubbäume sowie 3 Sträucher einheimischer Art kommen.

4.4.1.1 Die großkronigen Bäume müssen Hochstämme, 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb, Astansatz oberhalb 3,0 m und einem Stammumfang von mind. 20 cm sein.

4.4.1.2 Die kleinkronigen Bäume müssen, sofern sie in die Vorgartenfläche gepflanzt werden, Hochstämme, 3-4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mind. 18 cm sein. Im übrigen Grundstücksbereich sind auch von unten her belastete Stammbüsche, 3 mal verpflanzt, Breite ab 150 cm, zulässig.

4.4.1.3 Die Sträucher müssen mind. 2 mal verpflanzt und 100 cm hoch sein.

4.4.2 Die Pflicht zur Begrünung von Stellplätzen und Lagerflächen (siehe II.4.5.2 und II.4.5.3) bleibt hiervon unberührt.

4.5 Stellplätze und Lagerflächen

4.5.1 Stellplätze und Lagerflächen sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Für die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und

Gebäuden sind helle, einheitlich strukturierte, wasserdurchlässige Bodenbeläge wie Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, aber auch splittrreiche Asphaltdecken zulässig.

- 4.5.2 Bei zusammenhängenden Parkflächen sind für 1- 10 Stellplätze 1 großkörniger Laubbaum, für 11 – 20 Stellplätze 2 und für 21 – 30 Stellplätze 3 großkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen und zu erhalten.
- 4.5.3 Bei zusammenhängenden Lagerflächen ist je 100 qm ein großkroniger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen und zu erhalten.
- 4.6 Retentionsflächen
- 4.6.1 Grundstücksteile im Abstand bis zu 20 m ab der Böschungsoberkante der Loisach (siehe II.5.1) sind mit Gehölzen der Hartholzzone (z.B. Sommer-/ Stieleiche, Esche, Berg-Ahorn, Haselnuß, Trauer-/ Knackweide, Traubenkirsche) zu bepflanzen.
- 4.6.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind auf jeweils 100 m mindestens 3 Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, 4 mal verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm vorzusehen.

5. Hochwasserschutz

- 5.1 Entlang der Loisach ist ein 20 m breiter Geländestreifen ab Böschungsoberkante als Retentionsraum frei von jeglicher Bebauung, Auffüllung, Ablagerung und Bodenversiegelung zu halten. Gebäudeumfahrungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt wird.
- 5.2 Die geplanten Gebäude sind hochwasserfrei anzuordnen, d.h. die Erdgeschoßfußböden müssen mindestens eine Höhenkote von 577,5 m NN aufweisen. Die Kelleröffnungen (Lichtschächte und Abgänge) sind entsprechend der Erdgeschoßfußbodenhöhe vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Das umgebende Gelände ist entsprechend anzuheben.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel in der

	tagsüber (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
LZ 1 von	68 dB (A)	53 dB (A)
LZ 2 von	70 dB (A)	58 dB (A)
LZ 3 von	63 dB (A)	54 dB (A)

überschreitet.

- 6.2 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB auszuführen. Alle anderen Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß zu mindestens 30 dB auszuführen. Alle Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.










7. Ausgleichsflächen

Die Grundstücke Fl.Nm. 1232/12, -/13, 1290/5 und 1293, Gemarkung Wolfratshausen, werden durch den Bebauungsplan Nr. 43 als Ausgleichsflächen festgesetzt.

B) Ordnungswidrigkeiten

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

C) Hinweise

1. 1298 Flurnummer
 2.  Best. Grundstücksgrenze
 3.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 4.  Abzubrechende Gebäude
 5.  Nordpfeil
 6.  Böschung
 7.  Wasserfläche
 8.  Erdgasleitung DN 200/PN 70
 9.  20 KV-Freileitung
 10.  Vorgeschriebene Fahrtrichtung
11. Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen. Die baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszuführen.
 12. Wegen der Eingriffe in das Grundwasser während der Bauzeit ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen die entsprechende wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
 13. Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern.
 14. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten ist.
 15. Die Beurteilung der Lärmimmissionen ist entsprechend der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 durchzuführen.
 16. Die Einhaltung der o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegel (bzw. ersatzweise auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei den nächstgelegenen Immissionsorten) ist bei Errichtung von Betrieben und Anlagen durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Das schalltechnische Gutachten ist vor Baubeginn zu erstellen und dem Landratsamt, Sachgebiet für Umweltfragen, vorzulegen. Das schalltechnische Gutachten kann in der Regel vom Umweltschutzingenieur des Landratsamtes angefertigt werden (in Ausnahmefällen ist das Gutachten bei einer nach § 26 BImSchG anerkannten Meßstelle in Auftrag zu geben).

Zur Messentnahme nicht geeignet.

