

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

Die Stadt Wolfratshausen erläßt auf Grund §§ 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungs- und Baulinienpläne.



Übersichtplan M 1 : 5000

geltend für den Bereich östlich der Badstraße

Planfertiger:

Dipl.Ing. Jörg Lakner
Architekt
Schliederleiten 30
82515 Wolfratshausen
Tel. 08171-7128 FAX 08171-29995

Gefertigt am:

6. Nov. 2000

Geändert am:

16. Mai 2001 / 18. SEPT. 2001

A) **FESTSETZUNGEN**1. **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.1		Grenze des Geltungsbereichs
1.2		Straßenbegrenzungslinie
1.3		Öffentliche Verkehrsfläche
1.4		Allgemeines Wohngebiet
1.5	II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.6	GRZ 0,30	Grundflächenzahl z.B.: 0,30
1.7	GFZ 0,60	Geschossflächenzahl z.B.: 1
1.8		Baugrenze
1.9		Maßzahl in Meter z.B.: 5,0

2. **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.

2.1.2 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist ausgeschlossen.

2.2

Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

2.2.1

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden.

2.2.2

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 1 Wohnung je angefangene 150 m² Grundstücksfläche. (Mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück sind zusammen zu rechnen.)

2.3

Höhenlage, Abstandsflächen

2.3.1

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
Zur Hochwasserfreilegung ist ein Niveau von 575,0 mNN im Norden des Planungsgebietes und 575,8 mNN im Süden für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss zulässig, wenn gleichzeitig Lichtschächte, Kellerabgänge und -öffnungen gegen Eindringen von Wasser abgesichert werden.

2.3.2

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.4

Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze

2.4.1

Die Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sowie die Hauszugänge sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ("aqua-drain") auszuführen. Für oberirdische Stellplätze sind nur befestigte Vegetationsflächen in Form von Naturstein- oder Betonpflaster mit 1 cm Rasenfuge zulässig.

2.4.2

Tiefgaragenrampen sind mit einem Gebäude mit schallabsorbierender Konstruktion zu überbauen. Die gesamte Rampe ist mit einem lärmindernden Belag auszustatten. Auf einer Tiefe von 5 m ist der Stauraum vor der Tiefgaragenrampe ohne Gefälle oder zur Erschließungsstraße geneigt zu errichten.

2.4.3

Tiefgaragen müssen eine ausreichende Humusüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten.

2.5

Grünflächen

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. vorzusehen. Bei einer dauerhaften Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Pfeifenlaub) wird die Grundstücksfläche um die Fläche der Begrünung verringert.

2.6 Anforderung an die Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.6.1 Die maximale Gebäudebreite beträgt 14 m.
- 2.6.2 Alle Haupt- und Nebengebäude müssen ein Satteldach mit einer Neigung von 33 - 38 Grad erhalten. Sie sind bei Doppelhäusern oder innerhalb einer Hausgruppe einheitlich auszuführen.
- 2.6.3 Der First ist jeweils hausmittig über die Längsachse anzuordnen.
- 2.6.4 Für Dachgauben oder untergeordnete Dachteile ist die Eindeckung in Blech zulässig.

B) ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gem. Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

C) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  bestehende Gebäude
3. 1265/4 Flurstücksnummer, z.B. 1265/4
4.  Nordpfeil

5. Kellergeschosse sollten in wasserdichter Ausführung vorgesehen werden, da ansonsten mit besonderen Nutzungsbeschränkungen zu rechnen ist.
6. Wegen der Eingriffe in das Grundwasser während der Bauzeit ist mit der Notwendigkeit eines zusätzlichen Wasserrechtsverfahrens zu rechnen.
7. Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz zu errichten und zu erhalten.
8. Für die Zulässigkeit und die Gestaltung von Dachgauben gilt die entsprechende Satzung der Stadt Wolfratshausen.

9. Die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen zu berechnen.
10. Für die Gestaltung der Einfriedungen gilt die entsprechende Satzung der Stadt Wolfratshausen.
11. Mit den Bauvorlagen ist ein Begrünungsplan einzureichen.
12. Aufgrund der Nähe zur Loisach ist davon auszugehen, dass bei Loisachhochwasser das Grundwasser bis knapp unter die Geländeoberkante ansteigt. Eine wasserdichte Ausbildung der Kellerräume, Tiefgaragen u.ä. wird daher dringend empfohlen.
13. Bei extremen Hochwassersituationen kann eine Überflutung des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Eine Hochwasserfreilegung (siehe A) 2.3 1) für die Rohdecke des Erdgeschossfußbodens wird empfohlen, wobei Lichtschächte, Kellerabgänge und -öffnungen entsprechend hoch gegen Eindringen von Wasser gesichert werden müssten.

D) VERFAHRENSHINWEISE

1. **AUFSTELLUNG**

Der Stadtrat hat am 25. 01. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. **AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *11.06.2001* bis *12.07.2001* öffentlich ausgelegt.

3. **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom *18.09.2001* den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes beschlossen.