

STADT WOLFRATSHAUSEN  
Bebauungsplan Nr. 69 a

"Erweiterung des Wohngebietes  
Weidach, nordöstlich des Leitenweges"

Gemarkung Weidach für die Flurst.-Nrn.: 422 und 422/8

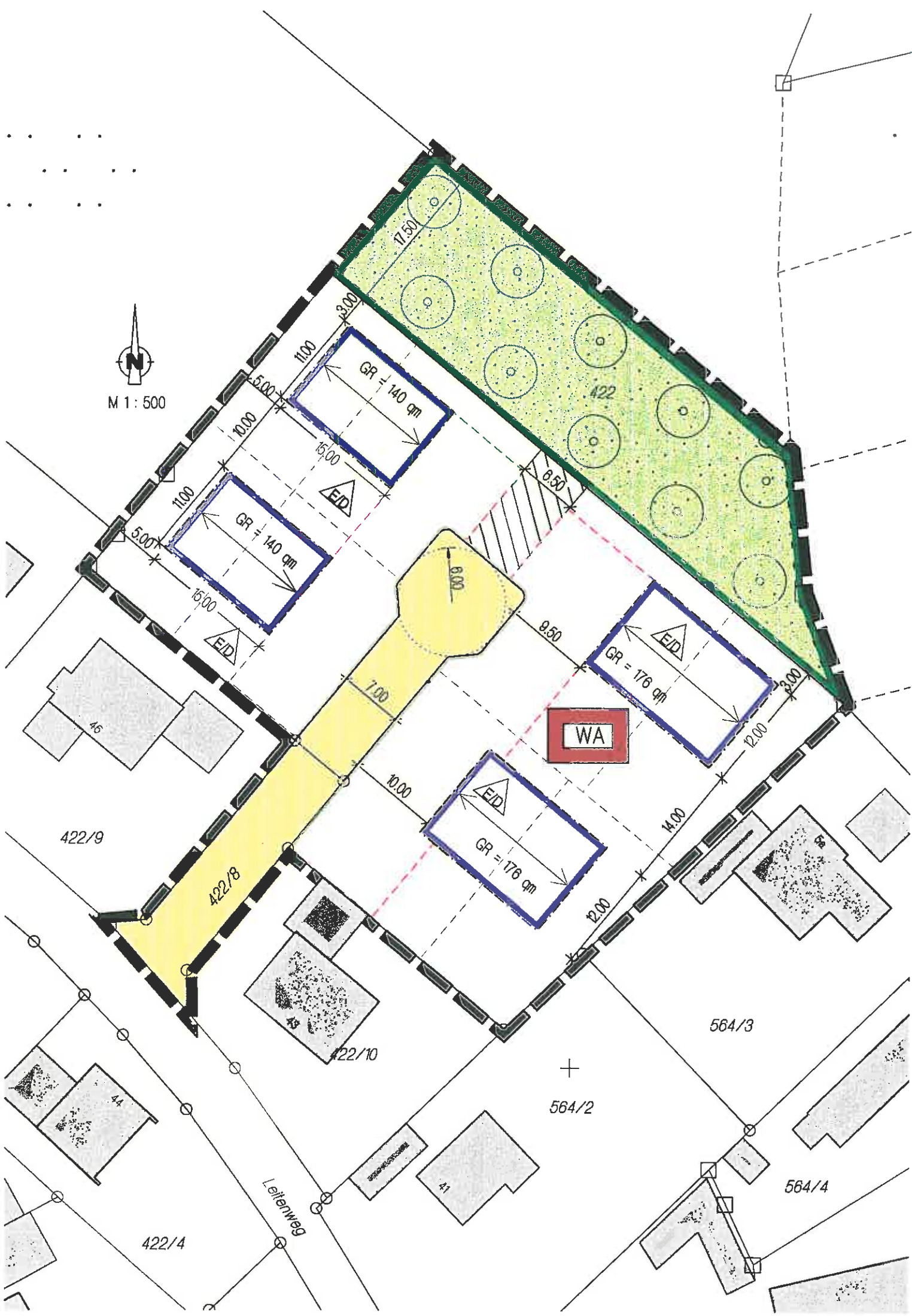
Gefertigt am: 12.02.2006  
Geändert am: 05.07.2006

Planfertiger:



Steinger + Ziesler  
architekten.ingenieure  
Faulhaberstr. 2a  
82515 Wolfratshausen  
Tel. 08171-34567-0; Fax -7






# Die Stadt Wolfratshausen


erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als


## Satzung.

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Anlagen.

- 2.2  Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Baugrenze



- 3.2 GR = 140 Maximal zulässige Grundfläche, z.B. 140 qm pro Bauraum. Die Grundfläche kann durch die Grundfläche der Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um 100 % überschritten werden.

- 3.3  Massangabe in Metern, z.B. 3,0 m

#### 4. DACHGESTALTUNG

- 4.1  Hauptfirstrichtung




### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 GR = 140 Maximal zulässige Grundfläche, z.B. 140 qm pro Bauraum.  
Die Grundfläche kann durch die Grundfläche der Stellplätze, Garagen  
und deren Zufahrten um 100 % überschritten werden.
- 3.3  Massangabe in Metern, z.B. 3,0 m


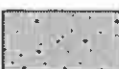
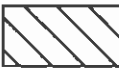
### 4. DACHGESTALTUNG

- 4.1  Hauptfirstrichtung

### 5. VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN, SONSTIGES

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Flächen für Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze  
einschließlich deren Zufahrten

### 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

- 6.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche als Streuobstwiese)  
(vgl. Festsetzungen B 6.1 und 6.2 sowie Hinweis Nr. 4 )
- 6.2  Private Grünfläche  
(vgl. auch Hinweis Nr. 4)
- 6.3  Fläche, die von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung mit einer Höhe von  
mehr als 1,2 m freizuhalten ist.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 Gebäudehöhen

Maximale Wandhöhe: 6,60 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils natürlichen oder vom Landratsamt festgesetzten Gelände bis Außenkante Dachhaut, gemessen vom äußeren aufgehenden Mauerwerk der Außenwand.

Ausnahmsweise können größere Wandhöhen zugelassen werden, wenn diese durch erhöhte Wärmedämmung bedingt sind.

#### 1.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Soweit Baugrenzen bestehende Grundstücksgrenzen überschreiten, wird eine Grenzbebauung festgesetzt, sie ist in voller Bauraumtiefe zulässig.

### 2. DACHGESTALTUNG

#### 2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad zulässig.

Der Dachüberstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Dachneigung und der Dachüberstand bei Doppelhäusern ist einheitlich auszuführen.

Dachgauben sind zulässig (Für die Größe und Gestaltung der Dachgauben gilt die Dachgaubensatzung - DachS - der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 16.11.1999).

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

#### 3.1 Fassaden

Fassaden sind in verputzten Oberflächen oder in Holz auszuführen.

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

#### 4.1 Oberirdische Stellplätze, Fahrflächen, Hauszugänge

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sowie die Hauszugänge sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Betonsteinpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszuführen.

### 5. GRÜNORDNUNG, EINFRIEDUNGEN

#### 5.1 Unbebaute Flächen sind zu begrünen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze o.ä. darauf errichtet werden.

#### 5.2 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum 2. Wuchsordnung, Stammumfang mind. 14 cm, zu pflanzen. Koniferen sind - mit Ausnahme von Waldkiefer und Eibe - nicht zulässig.


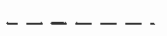
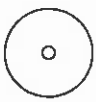
## 6. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG (vgl. auch Festsetzung A 6.1 und 6.2)

- 6.1 Der notwendige Ökologische Ausgleich gem. § 21 BNatSchG und § 1 a, Abs. 3 BauGB wird in einer Größe von 1.070 qm auf Fl.Nr. 422, Gemarkung Weidach, durch Entwicklung einer Streuobstwiese erbracht. (Die Flächen sind im Privateigentum).

Auf Hinweis Nr. 4 und den Umweltbericht (Anlage zur Begründung diesem Bebauungsplanes) wird verwiesen.

- 6.2 Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von 10 Bäumen: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x v. mDB  
Arten: Kirsche (Hedelfinger Riesen, Große Schwarze Knorpel), Zwetschge (Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge) oder/und Eßbare Eberesche (vgl. auch Hinweis Nr. 4).
  - Schnittmaßnahmen (Erziehungs- und Erhaltungsschnitt) an den Bäumen in einem zweijährigen Turnus
  - Ersatzpflanzung ausgefallener Bäume
  - 2-schürige Mahd, nicht vor dem 15.06. mit Abfuhr des Mähgutes
  - keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

## C. HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
1.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. 442 bestehende Flurstücks-Nummer, z.B. 442
4.  vorgeschlagener Baumstandort für die Baumpflanzungen nach Festsetzung 6.2. Die Standorte können geringfügig verschoben werden.
5. Ausbildung der Kellergeschosse / Schutz vor Grundwasser  
Die Kellergeschosse sind druckwasserdicht auszuführen!
6. Stellplatzschlüssel:  
Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung - StellpS - der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 14.05.1997.
7. Einfriedungen:  
Einfriedungen sind nach den Vorgaben der Einfriedungssatzung - EinfrS - der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 13.10.1992 zu errichten.
8. Hinweise zur Regenentwässerung, Wasserschutz und Alllasten:
  - Das auf Dach- und Hofflächen anfallende 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 Wolfratshausen).
  - Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf Alllasten oder verfüllte Gruben im Planungsgebiet vor. Sollten dennoch Auffüllungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim umgehend zu benachrichtigen.

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Wolfratshausen hat in der Sitzung vom 18.10.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.06 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.06 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom 07.08.06 bis 08.09.06 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Stadt Wolfratshausen, den 14.12.06