Stadt **Wolfratshausen**
Lkr. Bad Tölz / Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 71
für den Bereich
zwischen Wallbergstraße
und Bürgermeister-Seidl-Straße

Grünordnungsplanung und Umweltprüfung U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Straßenplanung Ingenieurbüro Lahmeyer München,
Akademiestraße 7
80799 München

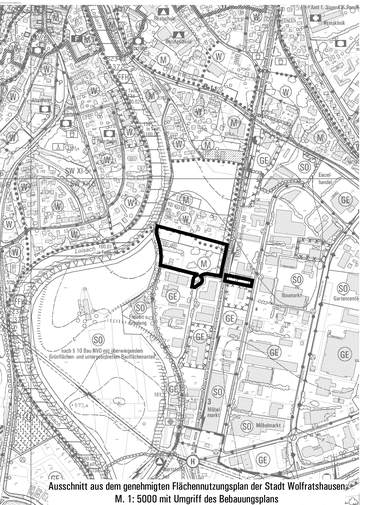
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-7 Bearb.: Win/Na/fr

Plandatum 11.10.2006
22.05.2007
19.02.2008
13.10.2009
12.05.2010*
14.09.2010

Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet

2.2 MI Mischgebiet. Das Mischgebiet wird in folgender Weise gegliedert:

MI_1 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind zulässig. Sie müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

MI_2 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauNVO

MI_3 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5

2.3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2.4 Einzelhandel im Sinn des Verkaufs von Waren an den Endverbraucher ist grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn kein innenstadt-relevantes Sortiment betroffen ist und wenn durch das Verhältnis des Umsatzes des Verkaufs an Endverbraucher zum Gesamtumsatz, die Lage des Betriebs, Verkaufszeiten und Art und Größe des Kundenaufkommens weder eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Altstadt-Ortskerns noch eine Verschlechterung der Verkehrssituation zu erwarten ist.

2.5 GE Gewerbegebiet gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Wolfratshausen

3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.1 II Zahl der Vollgeschosse, z. B. höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3.2 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung, Gliederung des Mischgebiets und Untergliederung von Bauräumen mit unterschiedlich zulässiger Zahl der Vollgeschosse.

3.3 GR 400 Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, z. B. GR 400 qm

GF 600 Höchstzulässige Geschossfläche für Hauptgebäude, z.B. GF 600 qm

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche ist nur zulässig durch die Grundflächen von Anlagen im Sinn des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu dem festgesetzten Höchstwert je Baugrundstück.

3.4 GR 1970 Höchstzulässige Gesamtgrundfläche je Baugrundstück, z. B. 1.760 qm

3.5 Höhenlage der Gebäude

3.5.1 Hauptgebäude sind mit OK Fertigfußboden max. 0,3 m über natürlichem Gelände anzuordnen

3.5.2 Die Wandhöhe von Gebäuden wird folgendermaßen begrenzt:

MI und MI_1	höchstens 12,60 m zulässig
MI_2 und WA:	
Zwei Vollgeschosse:	höchstens 6,70 m zulässig
Drei Vollgeschosse:	höchstens 8,40 m zulässig

Die Wandhöhe bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Pultdächern ist die niedrigere Wand maßgeblich.

3.5.3 Die Gesamthöhe von Gebäuden ist folgendermaßen begrenzt:

MI 1	höchstens 16,10 m zulässig
MI 2, MI 3 und WA	höchstens 9,25 m zulässig

3.5.4 Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist ein Kniestock auf 0,4 m – konstruktive Pfette begrenzt. Er wird bemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage.

3.6 Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch max. zweigeschossige Erker mit den Abmessungen 1,50m (Tiefe) /3,50m (Breite) unter Einhaltung der Abstandsflächen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.7 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Im MI 1 ist die Tiefe der Abstandsfläche zulässig bis 0,4 h, mindestens 3 m.

3.8 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.9 EGA Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Fassaden

4.1.1 Fassaden sind im Bereich geschlossener Wandflächen mit Verputz oder Holzverschalung zu erstellen.

4.1.2 Verspiegelte Glasflächen und verspiegelte Fenster-/Türelemente sind nicht zulässig.

4.2 Dächer

4.2.1 Zulässige Dachformen:

SD Satteldach, ungestaffelt und gestaffelt, mit Dachneigung von 18° - 23° (bei Giebelbreiten bis 12,25 m sind ungestaffelte Satteldächer mit Dachneigungen von 30°- 33° zulässig).

Innerhalb eines Bauraumes ist die Gestaltung einheitlich auszuführen.

PD Pultdach mit Dachneigung von 5° - 10°

FD Flachdach, begrünt oder als betretbare Terrasse.

4.2.2 Als Dachdeckung sind für Satteldächer nur kleinteilige Platten oder Ziegel in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Pult- und Flachdächer sind auch mit Blechein deckung zulässig.

4.2.3 Hauptfirstrichtung festgesetzt

Geneigte Dächer sind in Längsrichtung der Gebäude zu errichten.

4.3 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind allgemein zulässig. Kollektoren sind flächen-parallel zu Wänden oder Dachflächen anzuordnen. Auf Flachdächern dürfen Kollektoren auch auf geneigten Gestellen montiert werden.

5 Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 öffentlicher Fuß- und Radweg (Art.53 Nr.2 BayStrWG)

5.3 Sichtfeld (Sichtdreieck) mit Angabe der Schenkellänge in Meter, z. B. 3 m/70 m.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung und Ablagerung von Gegenständen sowie Einfriedung oder andere Sichthindernisse über 0,8 m Höhe über OK Straßenflächen unzulässig.

5.4 Straßenbegrenzungslinie

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Stellplätze und (Tief-)Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden.

6.2 Rampen zu Tiefgaragen sind entweder in Gebäuden anzulegen oder einzuhausen.

6.3 Oberirdische Stellplätze sowie die Zufahrt zu Garagen und Tiefgaragen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z. B. durchlässiges Verbundpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder ähnliches).

7 Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünfläche

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Bedeckung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen im Flächenumfang von mindestens 40% sicherzustellen.

7.2 Private Grünfläche

7.3 Baum zu erhalten

7.4 Bepflanzung der Grundstücke

Außerhalb der öffentlichen Grünfläche ist je angefangene 250 qm nicht überbauter und befestigter Grundfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Für die pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mindestens 150 cm festgesetzt. Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mindestens 60-100 cm festgesetzt.

Hecken aus Nadelgehölzen und Thujen sind unzulässig.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 6.027 qm auf Fl. Nr. 287/3, Gemarkung Manhartshofen und 1.330 qm auf Fl. Nr. 1667, Gemarkung Beuerberg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2010 (Büro U-Plan) beschrieben.

8 Immissionsschutz

Die unter Festsetzung A 2.2 aufgeführten zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Mischgebieten sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} gelten die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle A Emissionskontingente L_{EK} für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)			
	Bezogen auf WA nördlich		Bezogen auf GE südlich und östlich	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
MI 1.1	58	43	60	45
MI 1.2	58	43	60	45
MI 1.3	50	35	60	45
MI 2.1	50	35	60	45
MI 2.2	50	35	60	45
MI 3	58	43	60	45

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d. h.

$L_r \leq L_{IK}$

L_r: Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort auf Grund der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK}: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung A, i.m. Vorlaum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort. Hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Randbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5, sowie den Anhang A.2 nach DIN 45691 verwiesen.

Die Immissionskontingente L_{IK} gelten für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden. Maßgeblicher Immissionsort im Sinne dieser Festsetzung ist der Ort, an dem eine Überschreitung am ehesten zu erwarten ist. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Als Nachweis für die schalltechnische Zulässigkeit des Vorhabens ist ein Gutachten einer nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Messstelle oder eines anderen vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen anerkannten Sachverständigen (z. B. Gutacher der Handwerkskammer München) vorzulegen.

9 Vermaßung

20 Maßzahl in Metern, z.B. 20 m

B Hinweise

1 Grundstücke

1197/14 Flurnummer, z.B. 1197/14

Grundstücksgrenze vorhanden

Gebäude vorhanden, mit Hausnummer

Gebäude geplant

Durchgang im EG geplant

2 aufzuhebende Nutzung
(Rückbau bestehender Verkehrsfläche)

Grundstückszufahrt

Böschung

Zuordnung von ehemaligen Verkehrsflächen zu angrenzenden Gebieten

3 Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung ACCON-ACB-2010-04-5172/02 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Belange der Eisenbahn

Bahnstromleitung mit Mast (Bestand)

Schutzstreifen 2 x 19 m

Schutzbereich Mast R = 9 m

Eine Verlagerung von Masten und Leitung ist im Rahmen der Verlängerung der S 7 geplant.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Bäume und Sträucher nur eine Endwuchshöhe von 3,50 m erreichen. Bei Windbruch dürfen Bäume nicht in das Lichtraumprofil des Gleises fallen.

5 Belange der Feuerwehr

5.1 Die geplante Bahnunterführung ist entsprechend so auszuführen, dass sie gemäß DIN 14090 durch Feuerwehrfahrzeuge bis 18 t Gewicht und 10 t Achslast befahrbar ist.

5.2 Aufstellflächen und Löschwasserversorgung sind entsprechend den Anforderungen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

6 Altlasten

Auf dem Gelände sind nach Wissen der Stadt Wolfratshausen keine Altlasten vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes wurden Belastungen des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplanes belastet ist. Sofern eine Bauwasserhaltung z. B. für den Bau von Tiefgaragen oder der Unterführung der Straße erforderlich sein sollte, ist vorab die Belastung des Grundwassers zu ermitteln.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Boden festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

7 Belange der Wasserwirtschaft

7.1 Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Bohrungen und Grundwassermessstellen. An der Grundwassermessstelle WOL 085 liegt der ermittelte Grundwasserstand zwischen 573,73 und 574,25 müNN; die Geländeoberkante liegt bei 581,30 müNN. Bis ca. 9 Meter unter Gelände ist kiesiger Untergrund anzutreffen. Die kontinuierlich beobachtete Messstelle 25151 liegt der mittlere Grundwasserstand bei 575,7 üNN. Der bisher höchste beobachtete Grundwasserstand an dieser Messstelle lag bei 577,2 müNN.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

7.2 Die Niederschlagswasserein leitung in das Grundwasser kann erlaubnispflichtig sein. Das auf den Erschließungsflächen anfallende Wasser soll möglichst breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenfläche versickert werden. Soweit für Dachflächen und Regenwasserableitungen metallische Werkstoffe verwendet werden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

8 Abwasserkanal

Bestehender Abwasserkanal der Stadt Wolfratshausen

9 Grünordnung

9.1 Pflanzliste für standortgerechte und heimische Gehölze (beispielhafte Auswahl):

Bäume

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Betula pendula	–	Hängebirke
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Fraxinus excelsior	–	Esche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia cordata	–	Winterlinde

Sträucher

Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Euonymus europaeus	–	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	–	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rosa spec.	–	Wildroseanarten
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

9.2 Zu pflanzender Baum

9.3 A öffentlicher Spielplatz

9.4 Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Maßnahmen zu beachten:

1. Zum Schutz der Vögel ist die Rodung der Gehölze in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. (mit Ausnahme der beiden älteren Fichten im zentralen Bereich des Plangebietes, die als potenzielle Fledermausquartiere dienen) durchzuführen. Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplätze und als Unterschlupf dienender Strukturen.
2. Um Beeinträchtigungen von Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) im Bereich des Bahndammes und eines 10 m breiten, angrenzenden Bereiches auch während der Bauphase sicher auszuschließen (Verhinderung von Befahren und Materialablagerungen, Beeinträchtigung der Vegetation), ist dieser Bereich während der Bauzeit durch eine wirksame Absperrung (z. B. Bauzaun) zu schützen.
3. Zum Schutz der Fledermäuse sind die beiden älteren Fichten im zentralen Bereich des Plangebietes im Zeitraum von Anfang September bis Mitte Oktober zu roden.

10 Bodendenkmäler

Archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht gegenüber der Stadt Wolfratshausen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (München).

11 Stellplatz-Satzung der Stadt Wolfratshausen

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ist nach der Stellplatz-Satzung der Stadt Wolfratshausen vom 13.02.2008 zu berechnen.

12 Ordnungswidrigkeiten

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

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © 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 .....
.....

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Der Stadtrat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand vom ..... bis ..... statt.

3. Satzungsbeschluss

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

Stadt Wolfratshausen, den .....
.....
(Siegel)

4. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Wolfratshausen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Wolfratshausen, den .....
.....
(Siegel)

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang im Schaukasten in der Rathauspassage am .....

Stadt Wolfratshausen, den .....
.....
(Siegel)