

Gemeinde

Stadt Wolfratshausen

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 78

Gemeinbedarfsfläche

Bauhof, Wertstoffhof und Feuerwehr

Grünordnung

Tietz & Partner GmbH,
Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33 in 80687 München

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
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

Aktenzeichen

WOH 2-11

Bearbeiter: Prells

Plandatum



12.09.2018

Satzung





Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 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



- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen von Teilbereichen unterschiedlicher Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung/ Gemeinbedarfsflächen

- 2.1  Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- 2.1.1  Feuerwehr-Übungsanlage mit Fahrzeugunterstand
- 2.1.2  Bauhof Bauhof mit offenen und geschlossenen Lagerflächen
- 2.1.3  Wertstoffhof Wertstoffhof mit Grüngutannahme

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln sowie zum Verwenden oder zum Umschlagen wassergefährdender Stoffe, sowie zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

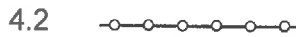
- 3.1 **GR 1.180** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 1.180 qm
- 3.2 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 wird jeweils als Summenmaß festgesetzt für die mit Planzeichen nach Festsetzung 1.2 abgegrenzten Teilbereiche.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3.4  maximale Wandhöhe in Meter, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO, z.B. 4,0 m
- 3.5  maximale Gesamthöhe in Meter, z.B. 7,5 m

Die Gesamthöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

4 überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



Abgrenzungen von Teilbereichen
mit differenzierten Festsetzungen gem. 3.4 bzw. 3.5

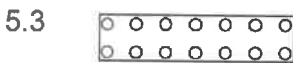
5 Grünordnung



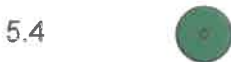
zu erhaltender Baum



Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Wiese, Offenland)



Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von standort-
heimischen Sträuchern und Bäumen (s. Artenliste B 4):
die so festgelegte Fläche in einer Breite von 5 m ist mit
einer 2-reihigen Wildgehölzhecke zu bepflanzen;
Reihenabstand 1,5m; Abstand der Pflanzen innerhalb der
Reihe: 1,5 m. Zusätzlich ist je angefangene 50 qm Fläche
1 Baum zu pflanzen.



zu pflanzender Baum (s. Artenliste B 4; Standort-
festsetzung, Abweichungen bis 3 m sind zulässig)

5.5 Die nach Festsetzung 5.1 und 5.2 zu erhaltenden, ebenso wie die nach den Fest-
setzungen 5.3 und 5.4 zu pflanzenden Bäume/ Sträucher sind dauerhaft zu pflegen
und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Ausgleichsflächen

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch Maßnahmen auf
einer ca. 2.636 qm großen Teilfläche der Flurstücke Fl.Nr. 1213 und 1213/2.

Die ökologische Aufwertung der Flächen erfolgt gemäß den Ausführungen im Um-
weltbericht und durch folgende Maßnahmen:

A1: Anlage eines feucht / wechselfeucht geprägten Bereiches.

A2: Entwicklungsziel ist die Herstellung eines Eidechsenhabitats.



A3: Anlage einer Wildgehölzpflanzung und

A4: Pflanzung einzelner Gehölze.

5.7 Die Maßnahmen gem. Festsetzung 5.6 sind mit Grundlage eines Ausgleichsflä-
chenplanes vor Beginn der Bauarbeiten gemäß den Ausführungen des artenschutz-
rechtlichen Fachgutachtens vom 24.01.2018 (Dipl. Biol. Andrea Hildenbrand) her-
zustellen.

- 5.8 Park- und Stellplätze sowie Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe sind außerhalb des Wertstoffhofes als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.


6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche

7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind nur in Form von Stabgitterzäunen und nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über Gelände mit 10 cm Bodenfreiheit zur Durchlässigkeit für Kleintiere zulässig.

8 Vermaßung

- 8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1 Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenze

1215/1

Flurstücksnummer, z. B. 1215/1



vermessene Geländehöhe (Bezugshöhe)



Vorhandene Gebäude



Hochspannungsfreileitung, dinglich gesichert, mit Schutzzone (s. B 5), Maststandort



Baumstandort/ Gehölzpflanzung (Vorschlag)

2 Denkmalschutz, Bodenschutz

- 2.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 DSchG)

- 2.2 Sollten bei Aushub- bzw. Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodenmaterials ersichtlich werden, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen.

3 Wasserwirtschaft: Niederschlagswasser, Grundwasser

- 3.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Für die Lager- und Umschlagflächen des Wertstoffhofes ist die NWFreiV nicht anwendbar. Die Lager- bzw. Umschlag-flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gesichert zu entsorgen. Die Anlagen zur Sammlung und Entsorgung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

4 Grünordnung, Artenschutz

Für die Baumpflanzgebote (Festsetzungen A 5.2, 5.3 und 5.4) gilt folgende Artenliste:

Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rot-Buche, Hainbuche, Birke, Esche, Winter-Linde, Schwarzerle, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche.

Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm.

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

Vermeidung von unnötigem Streulicht durch die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes (Abschirmung nach oben). Verwendung von Leuchtmitteln mit geringer Attraktionswirkung auf Insekten im Außenbereich (warme LED).

Kleintiersichere Gestaltung von eventuell geplanten Lichtschächten / Entwässerungsschächten auf dem Gelände, um eine Tötung artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden (v.a. Reptilien).

Größere Glasflächen (> 4 m²) so sind fachgerecht gegen Vogelschlag zu sichern.

5 Abstände zu Hochspannungsfreileitungen

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung gekreuzt. Innerhalb der durch Grunddienstbarkeit gesicherten Schutzzone gelten Nutzungseinschränkungen. Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen unterliegen Höhenbeschränkungen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art innerhalb der Schutzzonen sind mit dem Eigentümer der Leitung abzustimmen.

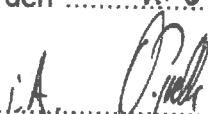
6 Immissionsschutz

Im Bereich des Feuerwehr-Übungsgeländes finden keine geräuschintensiven Übungen während der Nachtzeit statt.

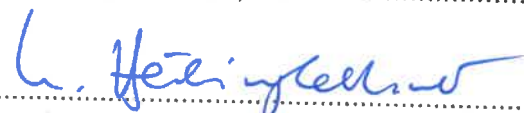
Kartengrundlage Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht
geeignet.

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

Planfertiger München, den 11.10.19

i.A. 
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Stadt Wolfratshausen, den 05.11.2019


(Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 18.10.2011 gefasst und am 06.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2014 hat in der Zeit vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich bis zum 01.08.2014 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2014 zu äußern.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 (gebilligt mit Beschluss des Stadtrates vom 12.09.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 31.05.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2018 (gebilligt mit Beschluss des Stadtrates vom 12.09.2018) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 31.05.2019 beteiligt.
6. Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.09.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Stadt Wolfratshausen, den 05.11.2019

(Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt



(Siegel)

Stadt Wolfratshausen, den 05.11.2019

(Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

(Siegel)



Stadt Wolfratshausen, den 15.01.2020

K. Heilinglechner

(Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister)