

Stadt **Wolfratshausen**
Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan **Nr. 80**
„Beiderseits der Lindenstraße“

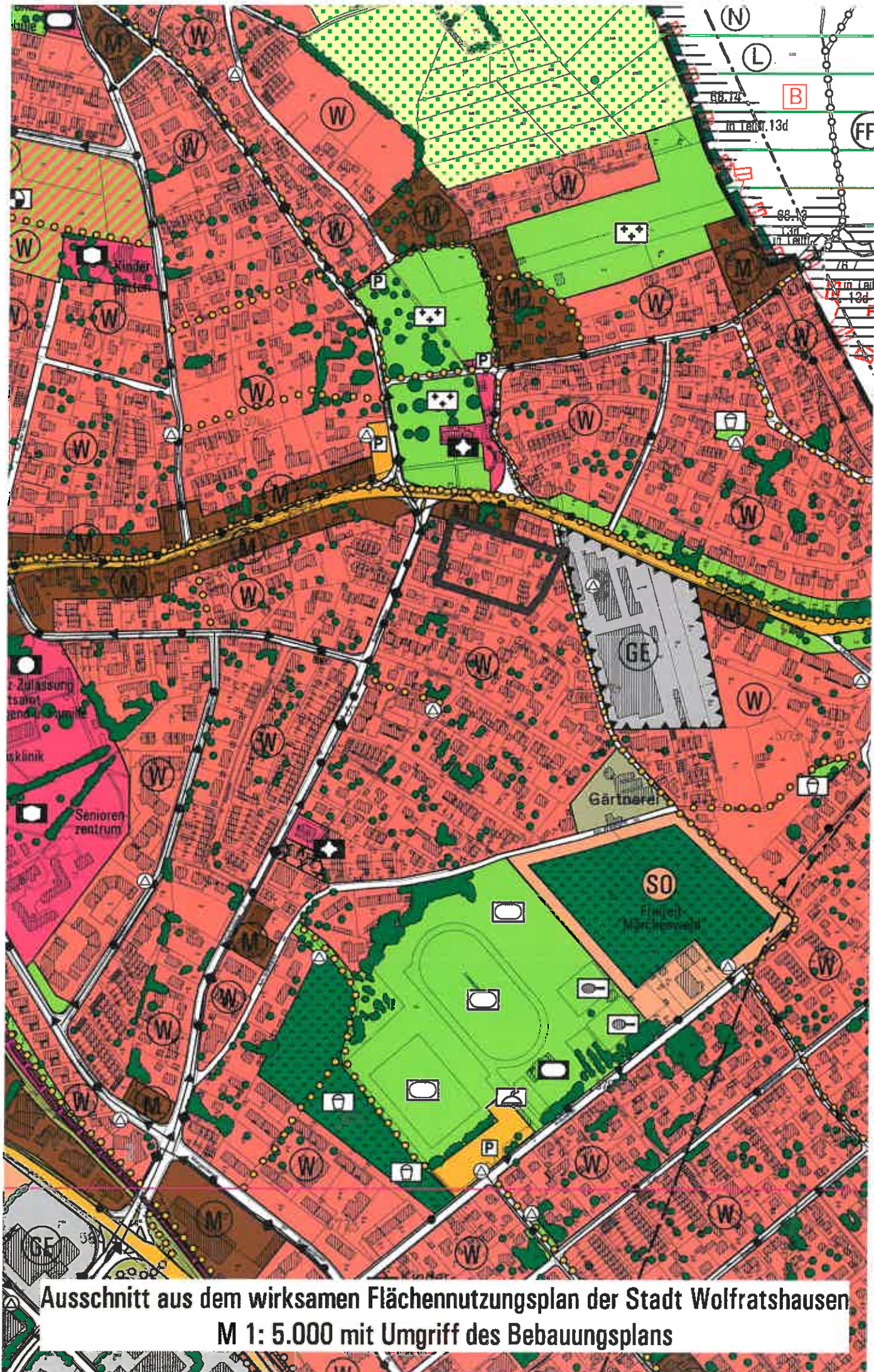
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-13 Bearb.: OP / SU

Plandatum **05.09.2014 (Vorentwurf)**
06.05.2015 (Entwurf)
06.05.2015, redaktionell ergänzt 15.09. 2015 (Satzungsbeschluss)

Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung

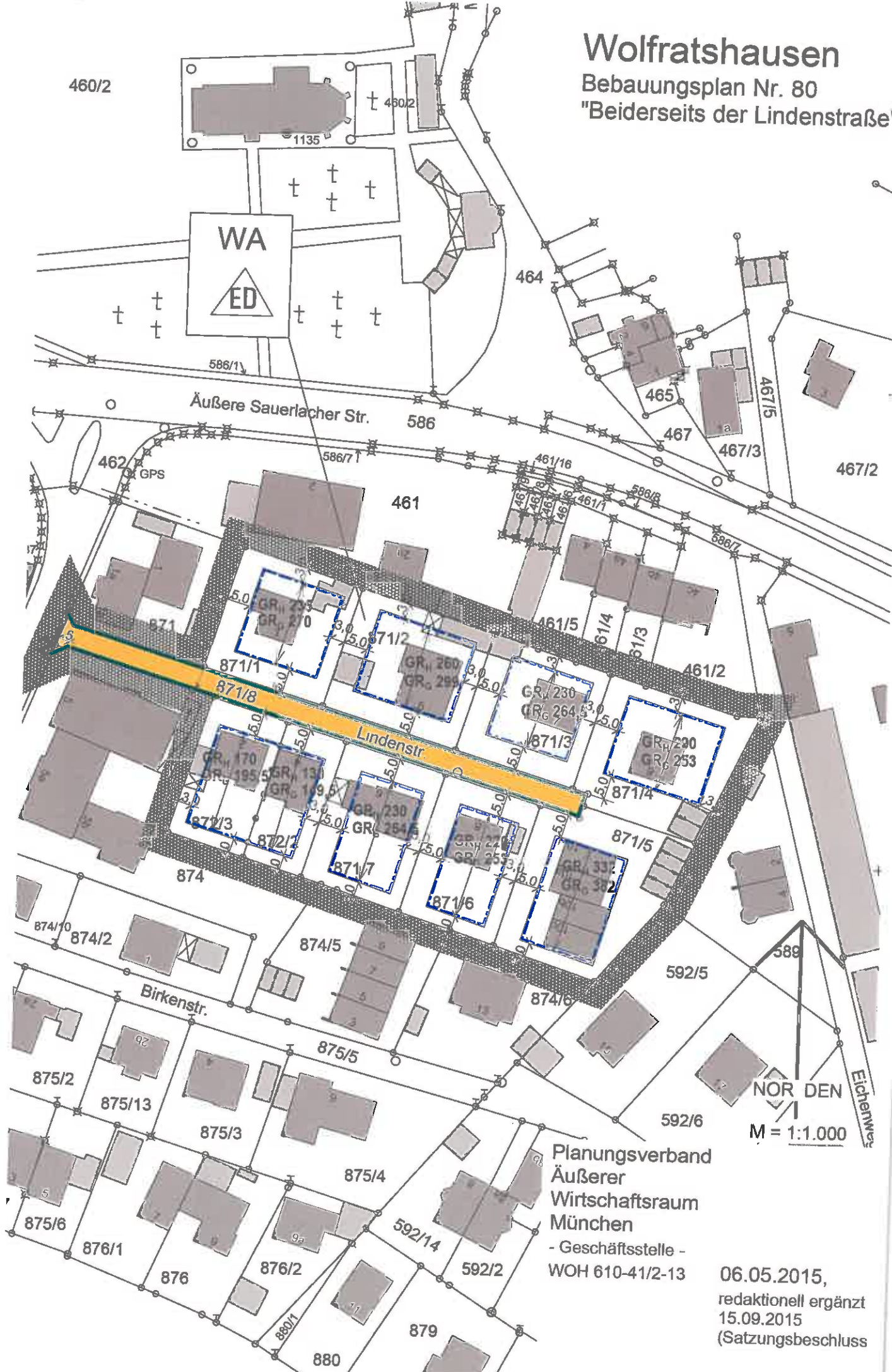


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfratshausen
M 1: 5.000 mit Umgriff des Bebauungsplans

Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 80



"Beiderseits der Lindenstraße"



Planungsverband
 Äußerer
 Wirtschaftsraum
 München
 - Geschäftsstelle -
 WOH 610-41/2-13

06.05.2015,
 redaktionell ergänzt
 15.09.2015
 (Satzungsbeschluss)

A planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung, hier: Teilbereiche mit eigener GR-Festsetzung nach A3.1
- 2 Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung
- 3.1 GR_H 170 max. zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude ohne Balkone, Wintergärten, überdachte und offene Terrassen und Außentreppen, in qm pro Baugrundstück, z.B. 170 qm.
- 3.2 GR_G 270 max. zulässige Grundfläche in qm pro Baugrundstück, z.B. 270 qm.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 v.H. überschritten werden.
- 3.4 Für Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,70 m, eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,20 m sowie eine Dachneigung (DN) von 30°-35° festgesetzt. Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
- 3.5 Für Hauptgebäude mit gestuften/ gestaffelten Dächern mit geneigten Dachflächen (Laternengeschoss) wird abweichend von Festsetzung A3.5 eine maximale Wandhöhe von 9,0 m und eine Dachneigung von 18°-24° festgesetzt.
- 3.6 Die Wandhöhen werden ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO. Bei gestuften Dachflächen wird die Wandhöhe bis zum obersten Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen. Firsthöhen werden analog ermittelt. Maßgeblich ist die Oberkante des Firstes.
- 3.7 Hauptgebäude sind mit OK Erdgeschoss-Fertigfußboden max. 0,3 m über OK Fahrbahnfläche der Lindenstraße anzuordnen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

4.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2  Baugrenze

4.3 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4.4  Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD) mit mittigem First und beiderseits gleicher Dachneigung zulässig. Gestufte Dachflächen sind zulässig.

5.2 Die Außenwände sind entweder in Glas oder als verputztes Mauerwerk mit hellem Farbton oder senkrechter Holzverschalung auszuführen. Eine Differenzierung bzw. Gliederung ist nur geschossweise zulässig.
Metallisch glänzende Materialien, Blechfassaden oder verspiegeltes Glas sind an den Außenwänden nicht zulässig.

5.3 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

6 Grünordnung

Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (s. Artenliste unter B 8.1) anzupflanzen. Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm, für Obstbäume bis 10 bis 12 cm. Auf den Baugrundstücken vorhandene und erhaltene Großbäume werden auf diese Zahl angerechnet.

Die zu erhaltenden, ebenso wie die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig nachzupflanzen.

7 Verkehrsflächen, Stellplätze

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Fahrräder richten sich nach der **Fahrradabstellplatzrichtlinie** der Stadt Wolfratshausen vom 07.12.2011, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird. Deren Soll-Vorschriften werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans für verbindlich erklärt.

7.4 Oberirdische Kfz-Stellplätze, die senkrecht zur Fahrbahn der Lindenstraße angeordnet sind, müssen eine Länge von mindestens 6,0 m und eine Breite von mind. 2,5 m aufweisen.

8 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung notwendiger Verkehrsflächen sowie der Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen erforderlich sind.

9 Einfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose, offene Zäune aus senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere zulässig.

10 Vermaßung

~~3,0~~

Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m

B nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1 Planzeichen (Bestandsdarstellungen)



Bestehende Grundstücksgrenze

871/1

Flurstücknummer (z. B. 871/1)



vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

2 Verkehr

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sind nach der **Stellplatzsatzung** der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 10.11.2010 auszuführen.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben, Zwerchhäusern, Quergiebeln und Dacheinschnitten richten sich nach der **Dachgestaltungssatzung** der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 07.10.2009.

3.2 Für Dächer von Garagen, Carports und eingehaute Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen sowie insgesamt für die Gestaltung von Garagen einschließlich Tiefgaragenzufahrten wird auf die Regelungen der **Garagengestaltungssatzung** der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 08.04.2009 verwiesen.

4 Wasserwirtschaft: Niederschlagswasser, Grundwasser:

4.1 Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

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.

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.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB-WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

5 Bodenschutz, Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6 Denkmalschutz und -pflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

7 Grünordnung, Artenschutz

7.1 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche, Hainbuche, Birke, Esche, Winterlinde und ihre Hybriden, Schwarzerle, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Hainbuche und alle Arten von Obstbäumen.

7.2 Verpflichtende Pflanzungen müssen spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dachendeckung der Gebäude durchgeführt werden.

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

7.4 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesen Fällen erforderlich.

7.5 Für den Schutz der Bäume während der Bauzeit gilt die DIN 18920.

8 Bauanträge

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizugeben. Er hat insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten zu enthalten:

- beabsichtigte Erschließung und Stellplatzanordnung
- Lage baulicher Anlagen bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche
- Grün- und Pflanzflächen, Standorte und Arten der erhaltenen, zu beseitigenden und neu zu pflanzenden Bäume

C Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen 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 der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 06.10.2015
ikt. P. Pelli
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Stadt Wolfratshausen, den 20.10.2015
K. Heilinglechner
.....
(Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 17.09.2013 gefasst und am 19.09.13 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.09.2014 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 20.03.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 05.09.2014 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 20.03.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung des vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss am 06.05.2015 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.05.2015 hat in der Zeit vom 22.06.2015 bis 24.07.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.2015, redaktionell ergänzt am 15.09.2015, wurde vom Stadtrat am 15.09.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Wolfartshausen, den 20. 10. 2015

K. Heilinglehner
.....
(Klaus Heilinglehner, Erster Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.10.15; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.2015, redaktionell ergänzt am 15.09.2015, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Wolfartshausen, den 20. 10. 15

K. Heilinglehner
.....
(Klaus Heilinglehner, Erster Bürgermeister)