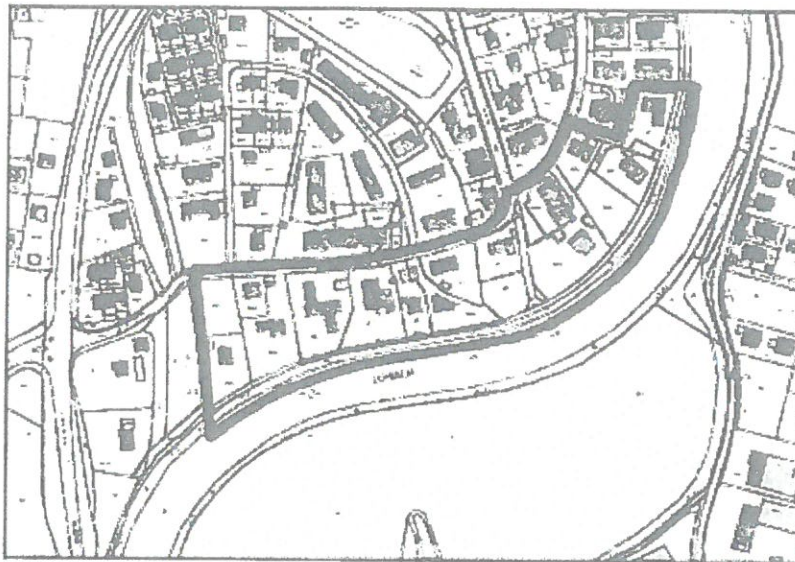


Bebauungsplan Nr. 81
für die Grundstücke südlich der Straße Am Poign /
Am Loisachbogen 15a-27



Übersichtsplan (kein Maßstab)

Planfertiger: Architekturbüro
 Dipl. Ing. Andreas Schmauser
 Ichoring 33, 82057 Icking
 e-mail: architekten@schmauser.net

Auskünfte: Stadt Wolfratshausen - Bauamt
 Marienplatz 1, 82515 Wolfratshausen
 Tel. 08171/ 314- 310
 e-mail: leonhard@wolfratshausen.de

aufgestellt am: 18.11.2014
geändert am: 15.04.2015
 09.09.2015

Die Stadt Wolfratshausen erlässt auf Grund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art.81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG


I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



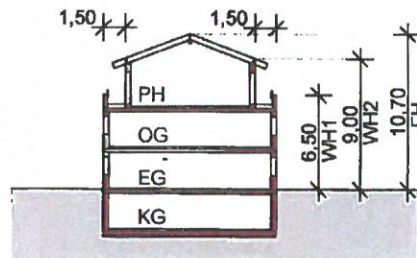
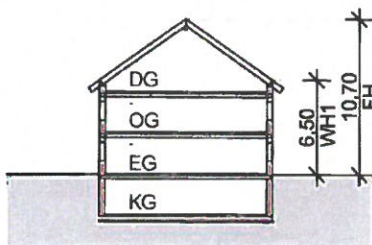
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 2.2 | a | abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
(siehe auch II.2.5) |
| 2.3 |  | Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO) |

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

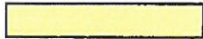




- | | | |
|-----|----------|---|
| 3.1 | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(siehe auch II.2.3) |
| 3.2 | 0,37 | max. Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs.2 BauNVO) |
| 3.3 | 0,7 | max. Geschossflächenzahl (GFZ) (§16 Abs.2 BauNVO)
(siehe auch II.2.2) |
| 3.4 | WH1=6,50 | maximal zulässige Wandhöhe in Metern,
ermittelt an den äußeren aufgehenden Wänden
bis Schnitt Dachhaut bzw. bis OK Attika |
| 3.5 | WH2=9,00 | maximal zulässige Wandhöhe in Metern,
ermittelt an den zurückspringenden Wänden eines
Staffel- od. Laternengeschosses |
| 3.6 | FH=10,70 | maximal zulässige Firsthöhe in Metern |



4. bauliche Gestaltung

- | | | |
|-----|--------------------|--|
| 4.1 | SD/WD | Dachform: Satteldach / Walmdach |
| 4.2 | 30-35° bzw. 18-24° | Dachneigung: 30-35° bzw.
18-24° bei Staffel- oder Laternengeschossern |

5. öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
- 5.3  öffentlicher Geh- und Radweg,
sowie Zufahrt zu Fl.Nr.1232/6
- 5.4  mit einem Geh-,Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Fl.Nr.1229/3 zu belastende Fläche
- 5.5  Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

- 6.1  Baum zu erhalten

Liste zu erhaltender Bäume:

Baum Nr.	Art botanischer Name	StU (cm)	Höhe (m)	Krone ø (m)	Besonderheiten
2	Fagus sylvatica	220	15	14	Zwiesel in 1,10m
26	Acer pseudoplatanus 'Atropurpureum'	175	16	13	
38	Carpinus betulus	135	6	8	Kugelform, leichte Stammschäden
39	Carpinus betulus	135	5	9	Kugelform
40	Carpinus betulus	140	6	9	Kugelform
42	Tilia cordata	210	22	14	Zwiesel in 2,5 u. 4,0m, aufgeastet auf 10m
78	Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	255	20	14	Zwiesel in 1,2m
88	Fagus sylvatica	280	24	15	schöner, mächtiger Baum

- 6.2  Baum zu pflanzen
(siehe auch II. 6.3)

7. Maßangabe



Maßangabe in Metern, z.B. 5,0

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist weder als gewerbliche Anlage (§ 4 Abs. 3 Nr. 2), noch als Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 oder 2 BauNVO) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten, Bauweise, Baugrenze

- 2.1 Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37 als Höchstwert zulässig. Für Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche von 75%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
- 2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.
Bei Terrassengeschossen ist deren Grundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche zu berücksichtigen. Auch bei Laternengeschossen ist die Fläche nach den Außenmaßen der aufgehenden Wände zu berechnen und zur GFZ dazuzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)
- 2.3 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.
Oberhalb des obersten Vollgeschosses sind zusätzlich allseitig gleichmäßig mindestens 1,5 m zurückversetzte Terrassengeschosse zulässig, deren Grundfläche 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten dürfen. Jede Einhausung (Wintergärten o.ä.) bzw. Überdachung der Dachterrasse wird der Grundfläche des Terrassengeschosses zugerechnet; der Dachüberstand bleibt hierbei bis zu einer Tiefe von 0,5 m unberücksichtigt. Balkone, d.h. über die Fassadenfläche des darunter liegenden Geschosses hinausragende Bauteile sind im Bereich des Terrassengeschosses ausgeschlossen.
- 2.4 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 1 WE je 150qm Grundstücksfläche beschränkt.
- 2.5 Für das Planungsgebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer maximalen Länge von 30,0 m.

2.6 Die Baugrenze wird in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Loisachufers festgelegt.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m; sie wird gemäß Art. 6 Abs.4 Satz 2 BayBO von der Geländeoberfläche bis Außenseite Dachhaut, gemessen am aufgehenden Mauerwerk, ermittelt, bzw. bei Staffelgeschossen bis zur Oberkante Attika.

Die maximale nach innen versetzte Wandhöhe eines Staffel- oder Laternengeschosses beträgt 9,00 m.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,70 m über der Geländeoberfläche.

3.2 Ausnahmen von der maximalen Wandhöhe können für Dachhäuser entsprechend der Dachgestaltungssatzung der Stadt Wolfratshausen vom 07.10.2009 zugelassen werden.

3.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Wand- und Firsthöhe einheitlich auszubilden.

3.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Als Dachform werden mittige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30- 35° vorgeschrieben, wobei die Dachneigung auf der Walmseite bis 45° zulässig ist. Bei Staffel- oder Laternengeschossen beträgt die zulässige Dachneigung 18-24°.

Begehbare Dachterrassen sind in Verbindung mit Staffelgeschossen zulässig.

4.2 Die Außenwand des Staffel- oder Laternengeschosses ist allseits mindestens um 1,50m zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

4.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung sowie die Dach-eindeckung einheitlich auszubilden.

4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in und an geneigten Dachflächen nur in dem der Dachneigung entsprechenden Winkel (nicht aufgeständert) zulässig.

5. Tiefgarage, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

5.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, wasser-gebundene Wegedecke, oder ähnliches).

- 5.2 Tiefgaragen müssen eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,60 m erhalten, sofern es sich um zu begrünende Freiflächen handelt.
- 5.3 Tiefgaragenrampen sind mit einer schallabsorbierenden Konstruktion zu überbauen und mit einem lärmindernden Belag auszustatten.
- 5.4 Bei oberirdischen Stellplätzen muss nach max. 12,5 m ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen angeordnet werden
- 5.5 **Fahrradabstellplätze**
Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Fahrräder richten sich nach der Fahrradabstellplatzrichtlinie der Stadt Wolfratshausen vom 07.12.2011, die Bestandteil dieses Bebauungsplans wird. Deren Soll-Vorschriften werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für verbindlich erklärt.
- 5.6 Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten und bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO, sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen unzulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, Hochstamm oder Solitär, 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm, zu pflanzen. Bereits vorhandene und festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Für Schnitthecken sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18920 „Schutz vor Bäumen auf Baustellen“ zu schützen.

6.2 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Sträucher und Laubbäume gelten beispielsweise:

Bäume:

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior in Sorten (Esche)
- Populus in Arten und Sorten (Pappel)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Salix in Arten und Sorten (Weide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher:

Amelanchier in Arten und Sorten (Felsenbirne)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Lonicera caerulea (Blaue Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix in Arten und Sorten (Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- 6.3 Im Vorgartenbereich der Grundstücke, d.h. zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu den Straßen Am Poign und Am Loisachbogen, ist je 10 m Frontlänge des Grundstücks ein Laubbaum entsprechend den Festsetzungen 6.1 und 6.2 zu pflanzen und zu unterhalten; vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 6.4 Die Beseitigung von Bäumen darf aufgrund artenschutzrechtlicher Belange nur außerhalb der Brutperiode der Vögel, d.h. zwischen 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG).
- 6.5 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 6.6 **Spielplätze**
Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten ist gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO ein Kinderspielplatz anzulegen. Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m², mindestens jedoch 60 m² betragen. Die Spielfläche ist zu gleichen Teilen für Kleinkinder und Kinder von 6-12 Jahren zu möblieren.

7. **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur in Form von offenen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.

8. **Immissionsschutz**

Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.
(siehe auch Hinweis Nr. 5)

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte 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 Wolftratshausen).

Wegen der hohen Grundwasserstände sind Sickerschächte zur Beseitigung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zulässig.

Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrags zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder ein Oberflächengewässer (TRENOG) zu entnehmen.

Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolftratshausen eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

2. Grundwasser

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Loisach ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Loisachwasser korrespondiert. In Folge von Stauregelungen am Kastenmühlwehr kann es zu Schwankungen des Grundwasserspiegels kommen, die sich auf den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen auswirken können.


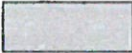


Bei extremen Hochwassersituationen der Loisach in Verbindung mit Starkregenereignissen muss daher mit einem Ansteigen des Grundwasserspiegels bis knapp unter Gelände gerechnet werden. Die Kellergeschosse sind daher einschließlich aller Öffnungen wie Lichtschächte, Abgänge u.a. druckwasserdicht auszubilden, um Nutzungsbeschränkungen zu vermeiden.

Ist zu erwarten, dass z.B. beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen wird, so dass eine Wasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolftratshausen eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

Darüber hinaus gilt an der Loisach für Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die innerhalb einer Entfernung von 60 m zum Gewässer errichtet werden, eine Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

3. **Altlasten**
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG).
4. **Erschließung**
Bei der Bebaubarkeit der Grundstücke muss, insbesondere im rückwärtigen Bereich zur Loisach hin, eine rechtlich gesicherte Erschließung der Gebäude gem. Art. 4 Abs. 2 BayBO beachtet werden. Zugänge und Zufahrten für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß Art. 5 Abs.1 Satz 4 BayBO insbesondere für die Feuerwehr sicherzustellen.
5. **Immissionsschutz**
 1. Luft- Wärmepumpen, die den unter II.8 festgesetzten Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landratsamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche:teil3_luftwaermepumpen.pdf
 2. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
6. **Schutz von Bäumen auf Baustellen**
Die DIN 18920: Schutz von Bäumen auf Baustellen kann im Rathaus der Stadt Wolfratshausen, Bauamt, von jedermann während der Dienststunden eingesehen werden.
7. **Die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten ist geregelt durch die „Satzung über die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten (DachS)“ der Stadt Wolfratshausen vom 07.10.2009.**
8. **Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge richtet sich nach der Stellplatzsatzung (StellpS) der Stadt Wolfratshausen vom 10.11.2010.**

9. Planzeichen

9.1		Grundstücksgrenze
9.2	645/2	Flurnummer
9.3		vorhandenes Gebäude
9.4		vorhandener Baum
9.5		anderweitig geschützter Baum ausserhalb des Geltungsbereichs

IV. Ordnungswidrigkeiten

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

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Der Stadtrat hat am 17.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 für die Grundstücke südlich der Straße Am Poign und Am Loisachbogen 15a-27 beschlossen.

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2015, bestehend aus Lageplan und Textteil, wurde mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 mit 31.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2015, bestehend aus Lageplan und Textteil, wurde mit der zugehörigen Begründung gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 22.09.15 mit 06.10.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.11.15 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wolfratshausen, den 18.11.2015


Klaus Heilinglechner
1. Bürgermeister



4. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Wolfratshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die §§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB wurden beachtet.

5. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln
am 19. 11. 2015.....

Wolfratshausen, den 22. 12. 2015.....


Klaus Hellingledner
1. Bürgermeister



