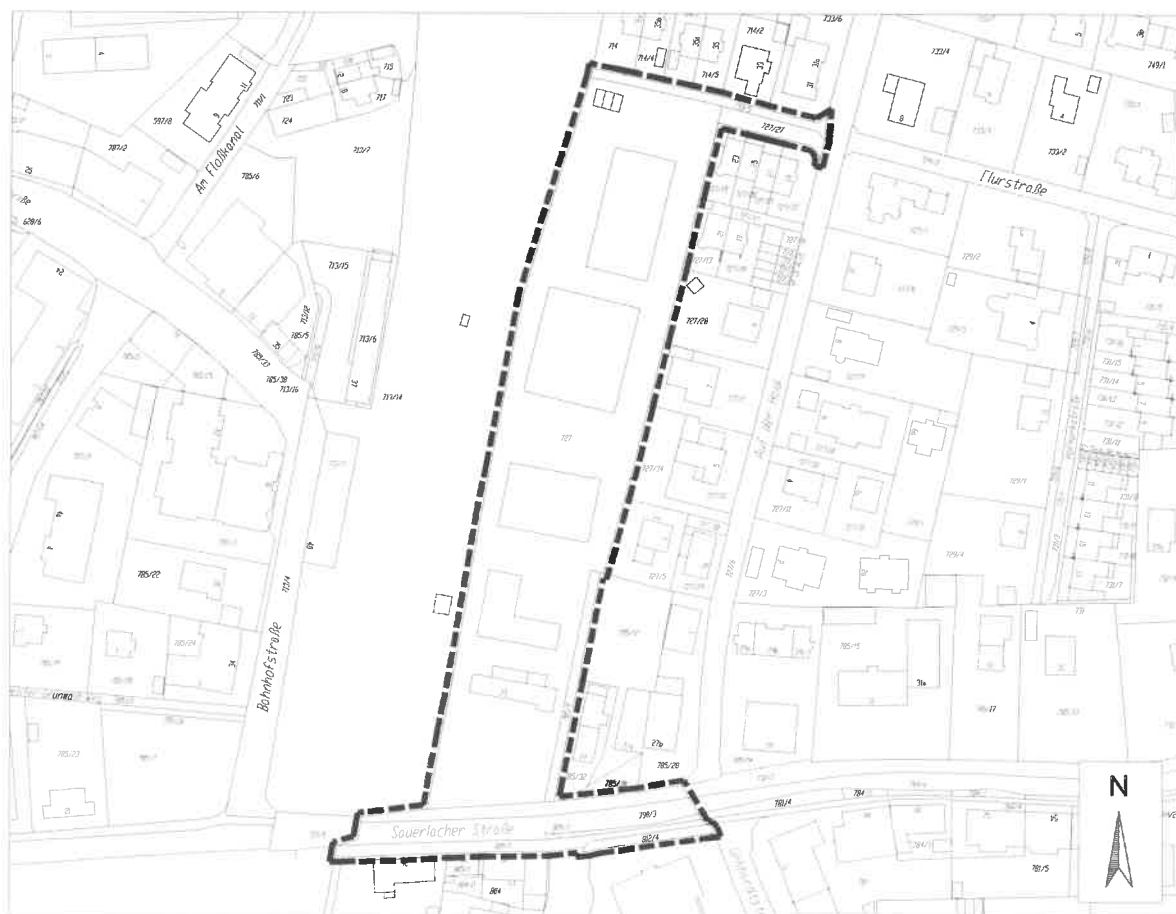


Stadt Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 83

für das Grundstück Sauerlacher Str. 25 (sogenanntes Kraft-Areal)



LAGEPLAN

M 1:2.500

Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Aufgestellt am: 09.05.2018
Geändert am: 05.06.2019
11.09.2019

Planfertiger:

ARGE Architekturbüro Udo Brückner
Jeschkenstr. 12, 82538 Geretsried
Tel: 08171/2386091, Fax: 08171/2385368

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 08179/925545, Fax: 08179/925545

Auskünfte:

Stadt Wolfratshausen, Bauamt
Marienplatz 1
82515 Wolfratshausen
Tel: 08171/214-0, Fax: 08171/214-350

E-Mail: info@wolfratshausen.de,
Internet: www.wolfratshausen.de

Bebauungsplan Nr. 83 für das Grundstück Sauerlacher Str. 25 (sogenanntes Kraft-Areal)

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung


2.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2  Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

2.2.1 Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandel (Lebensmittel), Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO mit der Maßgabe, dass diese nicht im Erdgeschoss und nicht in eigenen Wohngebäuden zulässig sind.

2.2.2 Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten.

2.2.3 Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel) sowie Schank- und Speisegaststätten zulässig.

2.3  Grenze unterschiedlicher Nutzungsarten und unterschiedlicher Baubereiche

2.4 Mobilfunkantennen sind weder als gewerbliche Anlage (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) noch als Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 oder 2 BauNVO) zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1  Baugrenze

3.2 GR 2.180 Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück im Quadratmeter, z. B. 2.180


3.3 [GR 5.100] Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen in Quadratmeter, z. B. 5.100

3.4 GF 6.800 Maximal zulässige Geschossfläche auf dem Baugrundstück im Quadratmeter, z. B. 6.800

3.5  Anzahl der Vollgeschosse, zwingend z. B. 4

3.6  Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. 3

3.7  Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens in Meter über NN, z. B. 575,70.

3.8  Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 12,10
Unterer Bezugspunkt ist die definierte Oberkante des Fertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe: siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

3.9 Ausnahmen von der maximal zulässigen Wandhöhe bis zu 3,50 m können im Kerngebiet für Anlagen technischer Gebäudeausrüstung zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen zu allen Außenfassaden des darunterliegenden Geschosses einen Mindestabstand von 5 Metern aufweisen.

4. Dachgestaltung, Abstandsflächen

4.1 Dachformen und Dachneigung
Zulässig sind nur Flachdächer mit Neigungen bis maximal 7°. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen technischer Gebäudeausrüstung oder zur Solarenergienutzung genutzt werden. Der Mindestsubstrataufbau muss 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

4.2 Solarenergieanlagen sind zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein. Zusätzlich zu den in die Dachhaut integrierten oder auf der Dachhaut aufliegenden Solarenergieanlagen ist eine Aufständigung oder eine andere Neigung als die der Dachfläche zulässig, wenn die Module einen Abstand von mindestens 3 Meter zum Rand des Daches aufweisen.




4.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind angeordnet.

5. Verkehrsflächen

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Straßenbegrenzungslinie

6. Stellplätze und Tiefgaragen, Fahrradabstellanlagen

- 6.1  Tiefgarage
- 6.2  Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder mit Lagefestlegung. § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.
- 6.3  Ein- und Ausfahrten, nur hier zulässig
- 6.4 Für das Kerngebiet (MK) wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:
Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist je 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ist je 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 6.5 Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem).
- 6.6 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 Bebauungsplanes für verbindlich erklärt.

7. Grünordnung

- 7.1 Die nicht durch Gebäude, Fahrflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen über- sowie durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind zu mindestens 50 Prozent der Fläche mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Mindestpflanzqualität: Laubbaum Hochstamm oder Solitär, 4xv mit Ballen sowie Sträucher, 2xv ohne Ballen, Höhe 100-150 cm.
- 7.2 Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m unter das bestehende Geländeniveau abzusenken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.
- 7.3 Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen.

8. Immissionsschutz

- 8.1 Aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmpegel sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume, Anpassung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile einschließlich der Fenster, schallgedämpfte Lüfter, etc.) vorzusehen. Dies betrifft insbesondere die den Verkehrsflächen zugewandten Fassadenseiten.





Hinweis: Die Dimensionierung der Maßnahmen hat nach der DIN 4109 (in der Fassung von Juli 2016) zu erfolgen. Hierfür wird in der Regel eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sein.

- 8.2 Sofern sich im Nahbereich der Ein- und Ausfahrten von Garagen bzw. Verladeschleusen schutzbedürftige Räume befinden, ist durch geeignete Abschirmungen sicher zu stellen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Kerngebiet von 45 dB(A) bzw. im allgemeinen Wohngebiet von 40 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.
- 8.3 Garagen sind generell mit Toren zu versehen – die Tore sind nachts geschlossen zu halten – Besuchern und Anwohnern wird die Nutzung ermöglicht. Die Innenwände von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Verladeschleusen (z.B. Andienung Einzelhandel) sind mit Toren zu versehen, die dem Stand der Technik entsprechen. Sowohl für Garagen als auch Verladeschleusen gilt: Abdeckungen, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB(A)).

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Maßzahl, z. B. 5,50 m
- 9.2  Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Meter über NN, z. B. 576,57

B) Hinweise

1.  Baubereich mit Nummer, z. B. 1b
2. 727 Flurstücksnummer, z. B. 727
3.  Flurgrenze
4.  Abzureißendes Hauptgebäude mit Hausnummer, z. B. 25
5.  Aufzulösende Flurstücksgrenze
6. Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
7. Grundwasser
Im Bereich der geplanten Bebauung muss von erhöhten Grundwasserständen ausgegangen werden. Um die Sickerfähigkeit des Untergrundes festzustellen und die negativen Einflüsse auf das Grundwasser ausschlie-

ßen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für eine vorübergehende oder dauerhafte Benutzung des Grundwassers ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen zu beantragen. Aus den Antragsunterlagen muss hervorgehen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen, um einen schädlichen Grundwasseraufstau zu verhindern

8. Immissionsschutz

8.1 In dem Bebauungsplangebiet sind nur Vorhaben zulässig, die den Anforderungen der TA Lärm genügen.

8.2 Für die in der schalltechnischen Untersuchung 26918/1 vom 15.05.2019 im Kapitel 4.3 benannten Gebäude besteht Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach. Bemessungsgrundlage für die Schallschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV.

9. Altlastenverdachtsflächen

Für den Planbereich 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 Bad Tölz – Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

10. 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 Wolfratshausen).

Die Bauträger haben im Rahmen des Bauantrages zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.

Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen 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.

Der Bauherr hat die Erschließung des Geländes hinsichtlich der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers sicher zu stellen.

11. **Pflanzliste**
Als heimische und standortgerechte Gehölze gelten beispielsweise:

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

12. **Artenschutz:**
Die Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der Brutperiode der Vögel im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Zum Schutz der Fledermäuse ist vor Abriss von Gebäuden auf Flurnummer 727 durch einen fledermauskundigen Fachmann festzustellen, ob die Gebäude ein Quartier von geschützten Fledermausarten darstellen. Sofern nicht auszuschließen ist, dass geschützte Fledermausarten in dem Gebäude vorkommen, sind Abriss- oder Umbauarbeiten an dem Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Zeiträumen vorzunehmen, in denen weder Sommerquartiere noch Winterquartiere durch Fledermäuse besetzt sind. Dies ist in der Regel zwischen Mitte März bis Ende April und im Zeitraum zwischen Mitte September bis Ende Oktober der Fall.

13. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

C) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 13.01.2015 gefasst und am 14.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 24.06.2019 bis 26.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut mit Begründung vom 01.10.2019 bis 18.10.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.
4. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 12.11.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung

Stadt Wolfratshausen, den 11.12.2019



 Klaus Heilinglechner
 1. Bürgermeister



.....
 Siegel

6. Vermerk zur Rechtskraft

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 13.12.2019. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB) getreten.

Stadt Wolfratshausen, den 15.01.2020



 Klaus Heilinglechner
 1. Bürgermeister



.....
 Siegel