


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



Bebauungsplan **Nr. 19 A, „Umgestaltung der Gemeinbedarfsfläche zwischen Sauerlacher Straße und Hammerschmiedweg“ 19. Änderung**

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

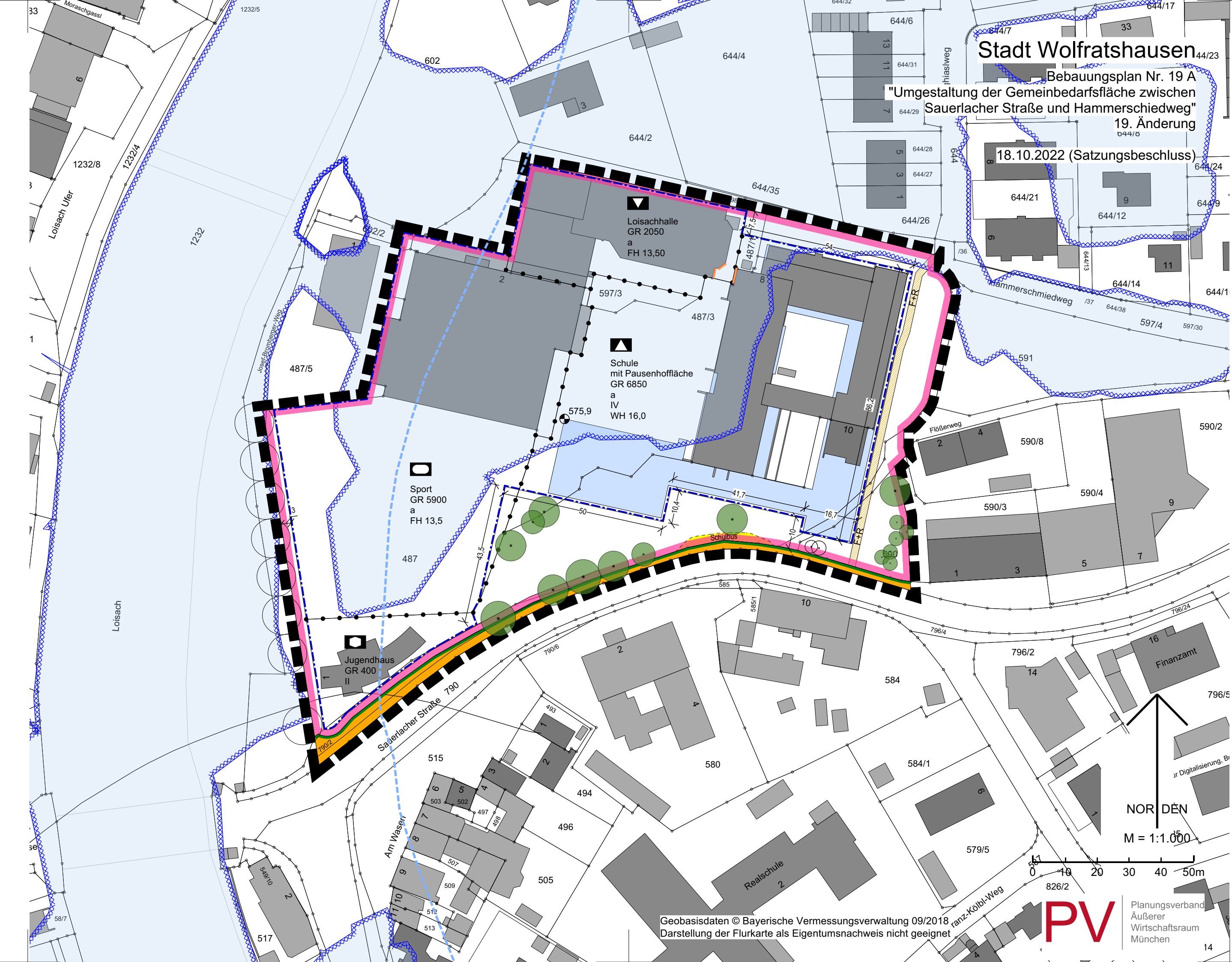
Bearbeiter Knözinger-Ehrl QS: Prells

Aktenzeichen WOH 2-14

Plandatum 18.10.2022 (Satzungsbeschluss)
22.06.2022 (Entwurf)
15.09.2021 (Vorentwurf)

Satzung

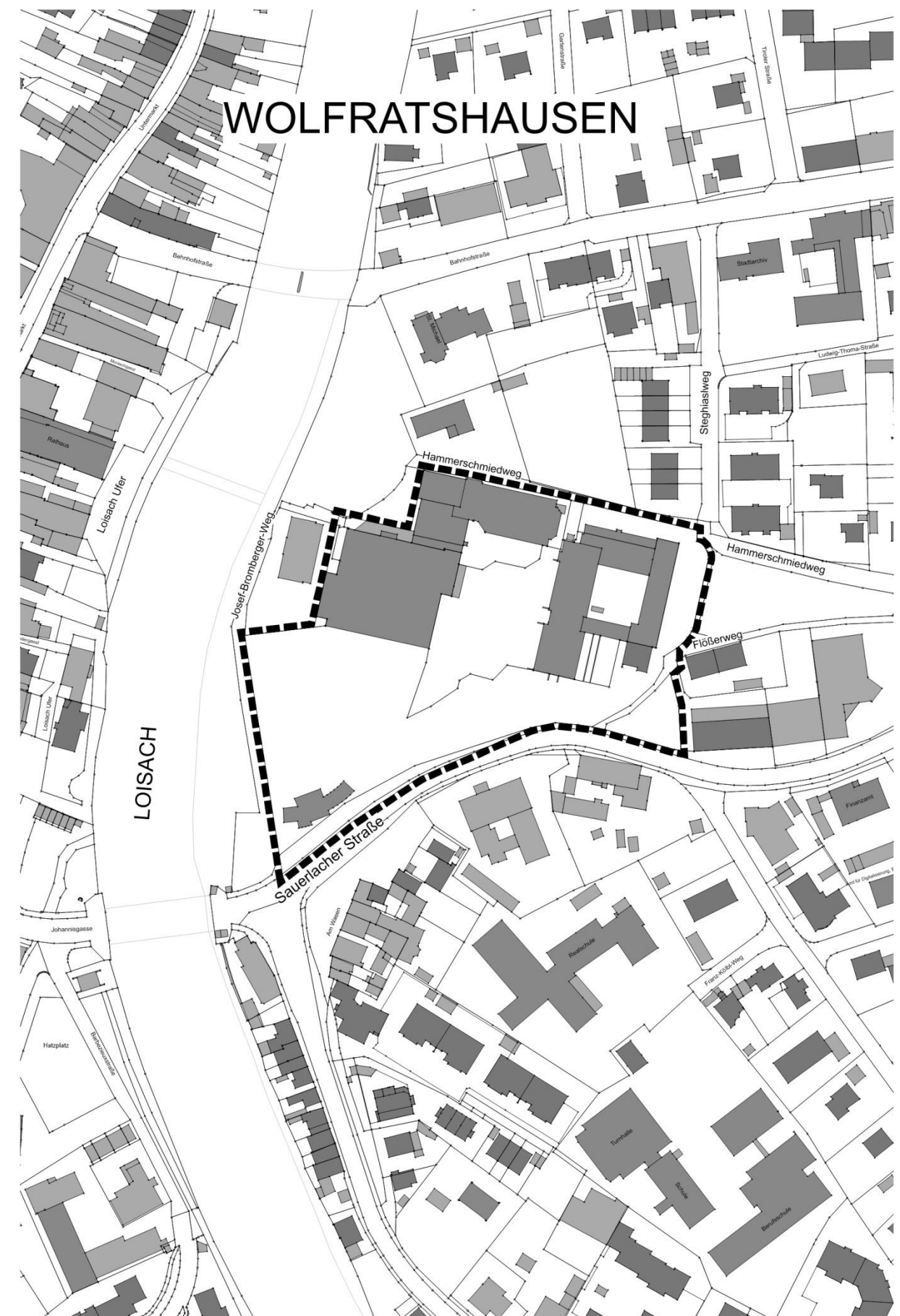
Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Dachaufbauten sind zulässig, hierbei sind die maximalen Wand- und Firsthöhen zu berücksichtigen.
- 5.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind an Dach und Fassade zulässig. Bei geneigten Dachflächen muss die Montage im Neigungswinkel der Dachhaut erfolgen.
- 5.2.1 Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in aufgeständerter Bauweise zulässig. Sie müssen mind. 2,5 m von der Außenwand zurückversetzt werden.
- 6 Verkehrsflächen und Stellplätze**
- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 beschränkt öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“
- 6.3.1 Zufahrten und offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 6.3.2 Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7 Grünordnung und Einfriedungen**
- 7.1 zu erhaltender Baum
Sämtliche Gehölzpflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.
Geringe Abweichungen der Lage der Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig; die Anzahl ist beizubehalten.
- 8 Immissionsschutz**
- 8.1 Aufgrund des erheblichen Verkehrslärms im Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die maßgeblichen Außenlärmpegel durch den Straßenverkehr entsprechend der RLS-19 in Verbindung mit der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom Januar 2018 zu ermitteln und der Schallschutz der Außenbauteile entsprechend zu bemessen. In Räumen mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder mehr ist zusätzlich eine Möglichkeit zum schalldämmten Lüften (z.B. mit einer Fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungsanlage) bereit zu stellen.

- 7 Grünordnung**
- 7.1 Bestehender Baum
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.3 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
- 8 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 9 Niederschlagswasser
Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung von Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers (Stadtwerke Wolfratshausen).
Die Bauherren 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 schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (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-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.
- 10 Extremhochwasser (HQ_{extrem})
- 10.1 Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem}). Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände bis zur Geländeoberfläche und darüber hinaus auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.04.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2021 hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2021 hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2022 stattgefunden.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2022 bis 16.08.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2022 bis 16.08.2022 beteiligt.
 - Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Wolfratshausen, den
- (Siegel) Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Wolfratshausen, den
- (Siegel) Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister



- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der vorherigen Bebauungspläne und Baulinienpläne, insbesondere die 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19A i.d.F. vom 19.06.2007.
- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzungen in Art und Maß unterschiedlicher Nutzungen
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Fläche für Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
- 2.1.1 Schule
Zulässig sind nur Einrichtungen für Bildung, wie Schule und sonstige Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche.
- 2.1.2 Sport
Zulässig sind nur Einrichtungen für Schul-, Freizeit- und Vereinssport, wie Turn-/Sport-/Schwimmhalle und Sportplatz.
- 2.1.3 Jugend
Zulässig sind nur Einrichtungen für die Jugend, wie z.B. Jugendhaus.
- 2.1.4 Kultur
Zulässig sind nur Einrichtungen für Kultur, wie Veranstaltungsräume.
- 2.2 Anlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GR 6850 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 6.850 m²
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

- 3.4 **WH 16,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 16,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4.1 Für technische Dachaufbauten (z.B. für haustechnische Anlagen, Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, etc.) ist eine Wandhöhe von zusätzlich 2,5 m gegenüber der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe gem. A 3.4 zulässig.
- 3.5 **FH 9,50** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 9,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis Oberkante First bei geneigten Dächern bzw. bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei Flachdächern).
- 3.6 **575,9** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null als Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 575,9 m ü. NNH.
- 3.6.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens auf Höhe des HQ_{extrem} (Wasserspiegel 573,99 n NHN, Stand 22.06.2021) festgesetzt. Gebäude inkl. Keller sind bis zu dieser Höhe wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.
- 3.7 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 4.1 Baugrenze
- 4.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, welche nachträglich zur Sicherstellung des 2. baulichen Rettungsweges erforderlich sind, um bis zu 2,5 Meter in der Tiefe überschritten werden.
- 4.2 a abweichende Bauweise: Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
- 4.3 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze sind Grenzanbauten zulässig.
- 4.3.1 An der gekennzeichneten Außenwand beträgt die Tiefe der Abstandsflächen über eine Breite von max. 5 m abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO 0,15 H. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt.
- 4.3.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO sind innerhalb der Baugrenze zwischen Gebäuden mit der Zweckbestimmung Sport und Schule Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,3 H, mind. jedoch 3 m, zulässig. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt.

- 9 Bemaßung**
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B Nachrichtliche Übernahme**
- 1 60 m- Linie zur Loisach
- 2 Hochwassergefahrenfläche Loisach (HQ_{extrem})
- C Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 487/3 Flurstücksnummer, z. B. 487/3
- 3 bestehende Bebauung
- 4 vorgeschlagene Bebauung
- Stellplätze**
- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Wolfratshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Stellplätze können auch außerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.Nrn. 591 und 602, Gemarkung Wolfratshausen nachgewiesen werden.
- 5.3 Es gilt die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Wolfratshausen ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6 empfohlener Standort für Bushalt Schule

- 11 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers
- 11.1 Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Loisach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässer Ausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz, Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist unter Vorlage von Antragsunterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese dann durch die baurechtliche Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist anhand von Antragsunterlagen bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.
- 12 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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 (Mittelungspflicht 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.
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2018. 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
- PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Stadt Wolfratshausen, den
- Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister