

Bebauungsplan Nr. 91 "Waldeckstraße",

Stadt Wolfratshausen

- Begründung -



Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1
82515 Wolfratshausen

Telefon: 08171/214-339 Telefax: 08171/214-350
eMail: info@wolfratshausen.de
Internet: www.wolfratshausen.de

Architekt
Dipl.-Ing. Florian Hintermaier (FH)
Fischergasse 17
83646 Bad Tölz
Telefon: 08041/74254
Telefax: 08041/71612
eMail: mail@palutek-hintermaier.de

Fassung vom: 05.06.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes	3
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	4
4. Städtebauliches Konzept.....	4
5. Grünordnung	4
6. Einfriedung	5
7. Stellplätze.....	5
8. Erschließung	5
9. Immissionen	5
10. Bodenordnende Maßnahmen.....	5
11. Photovoltaik	5

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Grundstücks- Bau und Umweltausschuss der Stadt Wolfratshausen hat in seiner Sitzung am 19.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Waldeckstraße" beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Gebäude- und Wohnraumbestand zu sichern und zugleich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Insbesondere die Festsetzungen zur Grünordnung werden dergestalt gefasst, dass eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung weiterhin sichergestellt ist. Ferner stellen die städtischen Satzungen (Dachgestaltungssatzung, Werbeanlagensatzung, Fahrradabstellplatzsatzung, Stellplatzsatzung, Garagengestaltungssatzung) ein harmonisches Einbinden etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des Ortsbildes sicher. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes

Das ca. 0,43 ha große Plangebiet umfasst die nördlich der Waldeckstraße gelegenen Grundstücksflächen, deren südlicher Teil aktuell nur mit untergeordneten Gebäuden bebaut ist. Das Plangebiet selbst ist von einer bereits maßvoll nachverdichteten Wohnbebauung eingerahmt.



Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 "Waldeckstraße"

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Beschluss vom 14.06.2006) der Stadt Wolfratshausen als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Beschluss vom 14.06.2006) der Stadt Wolfratshausen, Bereich "Waldeckstraße"

4. Städtebauliches Konzept

Da es sich hier um eine Überplanung eines bereits bestehenden bebauten Gebiets handelt, welches bei Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB zu beurteilen war und sich auch die nähere umliegende Bebauung nach § 34 BauGB beurteilt, hat sich die Stadt Wolfratshausen mit der 7-Jahresfrist auseinandergesetzt. Hier hat sich ergeben, dass in den letzten 7 Jahren nur ein Gebäude in der näheren Umgebung genehmigt und auch realisiert wurde, welches von seinen Abmessungen (Grundfläche, Wandhöhe) wesentlich größer ist als die derzeitige Bestandsbebauung. Dieses Gebäude liegt direkt angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden und weist eine Grundfläche von 277 m², eine Wandhöhe von 6,50 m bzw. 8,20 im Bereich des Quergiebel auf. Zwar bildet dieses Gebäude keinen neuen Maßstab, die Stadt Wolfratshausen hat sich bei ihrer Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung aber an diesem orientiert, um hier keine Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu forcieren. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt demnach 275m² bebaubare Grundfläche je Grundstück, wobei diese Fläche durch Nebenanlagen entsprechend des §19 Abs. (4) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf.

Die maximale Wandhöhe wird auf 6,50m von Oberkante der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut begrenzt. Diese Wandhöhe darf nur durch Gauben, Zwerchhäuser und Quergiebel jeweils um 2,0m überschritten werden.

Als zulässige Dachformen werden lediglich Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° festgesetzt, da sich in der umliegenden Bebauung das Satteldach als die vorherrschende Dachform darstellt.

Um eine vielschichtige Nutzung zu ermöglichen wurde bewusst auf die Festlegung einer bestimmten Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Des Weiteren sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtischen Satzungen anzuwenden.

5. Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Waldeckstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich dem Erhalt von bereits vorhanden Bäumen, dessen Pflege und Schutz sowie

dem generellen Anpflanzen von neuen Bäumen sowie der Tatsache, dass 1/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen ist, wurde ein hier grünordnerisches Konzept integriert, welches eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicher stellt und der Wahrung des Ortsbildes dient.

6. Einfriedung

Zur Wahrung des Ortsbildes und des offenen Charakters der Bebauung sind Einfriedungen nur in Form von offenen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m über Geländeoberfläche zulässig. Um Kleintieren das Passieren der Grundstücke zu ermöglichen sind Zaunsockel unzulässig und die Zaunkonstruktion muss mindestens 10cm Freiraum zur Geländeoberfläche aufweisen.

7. Stellplätze

Um ein Ausufer der oberirdischen Stellplätze zu begrenzen, wurden im Bebauungsplan dahingehend Festsetzungen getroffen, dass ab dem siebten nachzuweisenden Stellplatz (je Bauvorhaben) die Errichtung einer Tiefgarage zwingend vorgeschrieben ist, welche mind. 0,8 m erdüberdeckt hergestellt werden muss. Dies soll zum einen dem schonenden Umgang mit Grund- und Boden Rechnung tragen und zum anderen die Anzahl an oberirdischen städtebaulich sichtbaren Stellplätzen beschränken.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Äußere Sauerlacher Straße bzw. Lärchenstraße und weitere Gemeindestraßen erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Wolfratshausen gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

9. Immissionen

Die ermöglichte Nachverdichtung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.91 „Waldeckstraße“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

11 Photovoltaik

Die Stadt Wolfratshausen hat in der Stadtratssitzung vom 17.09.2019 die „Ausrufung des Klimanotstands in Wolfratshausen“ beschlossen. Der gefasste Beschluss bedeutet für die Stadt, zeitnah konkrete Maßnahmen umzusetzen mit dem Schwerpunkt Mobilität und nachhaltige Energieversorgung. Ein wesentlicher Hauptpunkt liegt hier in der Klimaneutralen Energieversorgung von Neubauten (Zielgruppe: Privathaushalte).

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume (darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume).

Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll zudem so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich wie o.g. möglich ist).

Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil diese gut nutzbar sind.

Wolfratshausen, den _____

Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Florian Hintermaier
Architekt