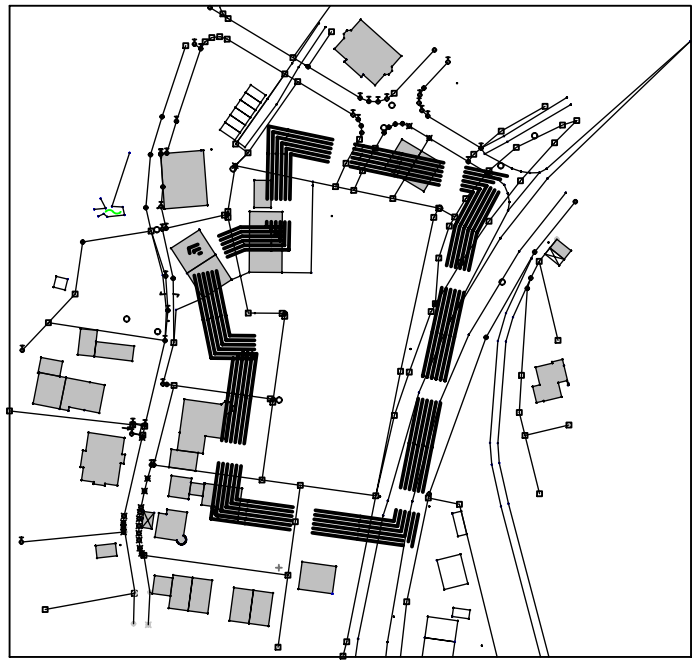
WOLFRATSHAUSEN
...die Flößerstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61
für den Bereich der Fl.Nrn. 1281 (Teilfläche)
Gemarkung Wolfratshausen, westlich der Staatsstraße 2370



Planfertiger

STEININGER architekt | ZIESLER ingenieur
Karl-Lederer-Platz 13
82538 Geretsried
www.sz-architektur.de
Fon: 08171.345 67-0
Fax: 08171.345 67-7
info@sz-architektur.de

Auskünfte

Stadt Wolfratshausen - Stadtbauamt
Marienplatz 1
82515 Wolfratshausen
Tel.: 08171-214-310

Aufgestellt 23.09.2014

Geändert

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

S A T Z U N G

Für den Geltungsbereich dieser Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61 vom 09.12.1997 wie folgt ersetzt:

I Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Baugrenze

2.2 Nutzungsschablone:

1	GR 210
II	GF 350

Baugrundstück, z. Bsp. Baugrundstück 1	max. zul. Grundfläche z. Bsp. 210
Anzahl der Vollgeschosse maximal zwei	max. zul. Geschossfläche z. Bsp. 350

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Baugrundstücke

2.4 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5 12,00 Maßangabe, z.B. 12.00 m

3. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

3.1 Straßenbegrenzungslinie

3.2 Öffentliche Verkehrsfläche

3.3 Ga Fläche für Garagen / Carports

3.4 2 St. Fläche für Stellplätze mit Angabe deren Anzahl, z.B. 2 Stellplätze

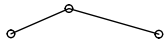
4. Gründordnung

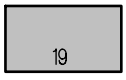
4.1 Einzelbaum, zu pflanzen:
Kiefer, Solitär-Hochstamm, 5 x verpflanzt,
mit Drahtballen, Stammumfang mind .18 - 20 cm oder
Sorbus in Arten (Vogel-, Mehl- oder Elsbeere),
Solitär-Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen,
Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

5. Immissionsschutz

5.1 In diesem Bereich ist eine Lärmschutzwand zu errichten.
Diese ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen und zur Staatsstraße hin dauerhaft und ganzjährig zu begrünen.
Die Höhe beträgt mindestens 2.50 m über bestehenden oder vom LRA festgelegten Gelände.

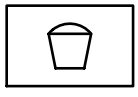
II Hinweise durch Planzeichnung

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2. 

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

3. *1281* Flurstücknummer: z.B. Fl.Nr. 1281

4.  Kinderspielplatz

5. ———— Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6. - - - - - - Mindestabstand von Ga / Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche: 1,50 m
(vgl. Festsetzung III 5.3)

III FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
Die in § 4 Abs. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

1.2 Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, sei es als gewerbliche Anlage im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 oder als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 oder 2 BauNVO, ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Planungsgebiet unterteilt sich in zwei Baugrundstücke, für die folgende maximal zulässigen Nutzungszahlen festgelegt werden:

Baugrundstück 1	Grundfläche GR = 380 qm	Geschossfläche GF = 660 qm
Baugrundstück 2	Grundfläche GR = 515 qm	Geschossfläche GF = 875 qm

2.2 Die zulässige GR darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80% überschritten werden.

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DACHGESTALTUNG, HÖHENENTWICKLUNG

3.1 In den beiden Baugrundstücken ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen und Satteldach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 33 °.
Die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten regelt sich nach der Dachgestaltungssatzung der Stadt Wolfratshausen vom 07.10.2009.

3.2 Die Wandhöhe darf - ausgenommen bei Dachhäusern - 6.50 m nicht übersteigen, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Außenfläche der Dachhaut.

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

4. ABSTANDSFLÄCHEN

4.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5. TIEFGARAGE, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

5.1 Auf dem Baugrundstück 2 kann anstelle der oberirdischen Stellplätze auch eine Tiefgarage zugelassen werden. Die Tiefgaragenrampe ist dann zwischen dem Gebäude und der westlichen Grundstücksgrenze vorzusehen.

5.2 Die Decke der Tiefgarage ist mit mind. 0,60 m Oberboden zu überdecken, sofern es sich um zu begrünende Freiflächen handelt.

5.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze am Rainer-Maria-Rilke-Weg haben.

5.4 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst, sowie die Hauszugänge sind in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6. NEBENANLAGEN

6.1 Fahrradabstellanlagen
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.

6.2 Müll- und Gerätehäuschen
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 12qm Grundfläche je Baugrundstück zugelassen werden.

7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über der Tiefgarage sind zu begrünen und mit Laubbäumen und Sträuchern standortgerechter, einheimischer Art zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze und dergl. darauf errichtet werden.

Je 200qm Freifläche ist mindestens ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Festsetzung I 4.1 zu pflanzen. Bereits vorhandene, festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

Bei den festgesetzten Pflanzungen ist eine bevorzugte Verwendung standortheimischer Arten entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Listen anzustreben. Koniferen sind - mit Ausnahme von Pinus sylvestris (Waldkiefer) und Taxus bacccata (Eibe) - nicht zulässig.

Für die Pflanzung von Schnitthecken sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich und gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz einzurichten.
Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25qm Wohnfläche 1,5qm, jedoch mindestens 40qm betragen.
Die Spielfläche ist zu gleichen Teilen für Kleinkinder und Kinder von 6-12 Jahren zu möblieren.
(Für die Kleinkinderspielfläche ist eine Ablösung ausgeschlossen) - kann mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.

7.3 Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan eines geeigneten Planers vorzulegen.

7.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist demnach innerhalb des gesamten Geltungsbereichs kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8. LÄRMSCHUTZ

8.1 Bei Wohngebäuden, die bis zu 20m von der Staatsstraße 2370 entfernt sind, dürfen in den Obergeschossen Schlaf- und Kinderzimmer keine Fenster an den Ostfassaden haben. An den Nord- und Südseiten müssen die Fenster dieser Räume mindestens einen Abstand von 23 m zum Rand der Staatsstraße aufweisen.
Sonstige Wohnräume in den Obergeschossen, die Fenster an der Ostseite haben, müssen noch mindestens ein weiteres Fenster an der Süd- oder Nordseite aufweisen.
Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an allen Seiten und die Fenster von sonstigen Wohnräumen an der Ost-, Süd- und Nordseite der Obergeschosse sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen.

8.2 Bei Wohngebäuden in der Bauzeile, die der Staatsstraße am nächsten liegt, die jedoch mehr als 20 m von deren Rand entfernt ist, sind in den Obergeschossen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die von der Straße abgewandten Seite zu orientieren.
Falls Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenzugewandten Seite ein Fenster haben, müssen sie mindestens noch ein weiteres an einer straßenabgewandten Seite aufweisen.
Wohn- und Schlafzimmer an der Ost-, Süd- und Nordseite der Obergeschosse sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen.
Alle übrigen Fenster der Wohngebäude sind als Schallschutzfenster der Klasse 2 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mind. 30 dB auszuführen.

IV HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinweise zu Regenentwässerung, Wasserschutz, Grundwasser und Altlasten:
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).
Zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf Altlasten oder verfüllte Gruben im Planungsgebiet vor. Sollten dennoch Auffüllungen angetroffen werden, sind das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim umgehend zu benachrichtigen.
Im Umgriff des Bebauungsplanes wurden bereits Grundwasseranstiege bis in den Bereich üblicher Kellergeschosse registriert. Es wird deshalb empfohlen Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.
Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim LRA Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. Bsp. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

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 schadlose Versickern von gesammelten Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.
Sollte eine genemigungspflichtige 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. Die Beseitigung über Sickerschächte ist zu begründen.

3. Hinweise zum Immissionschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sei analog zur Festsetzung 2.6.1 im ursprünglichen Bebauungsplan die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksecke um mindestens 8m nach Westen zu verlängern oder andere bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Süd- und Ostseite des Erdgeschosses, wie z. Bsp. verglaste Loggien, Wintergärten etc. als Festsetzung aufzunehmen.
Alle Schallschutzfenster sind entsprechend den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen.

4. Beseitigung von Bäumen

Die Beseitigung von Bäumen darf aufgrund artenschutzrechtlicher Belange nur außerhalb der Brutperiode der Vögel, d.h. zwischen 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden.

5. Empfohlene Baumarten

Bäume 1. Ordnung (Große Bäume)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Salix caprea (Salweide)
- Taxus baccate (Eibe)
- Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Empfohlene Straucharten
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Bestehender Baum ausserhalb des Bebauungsplanes,
z. Bsp. Baum 115.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung
Der Stadtrat hat am ..... die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 beschlossen.

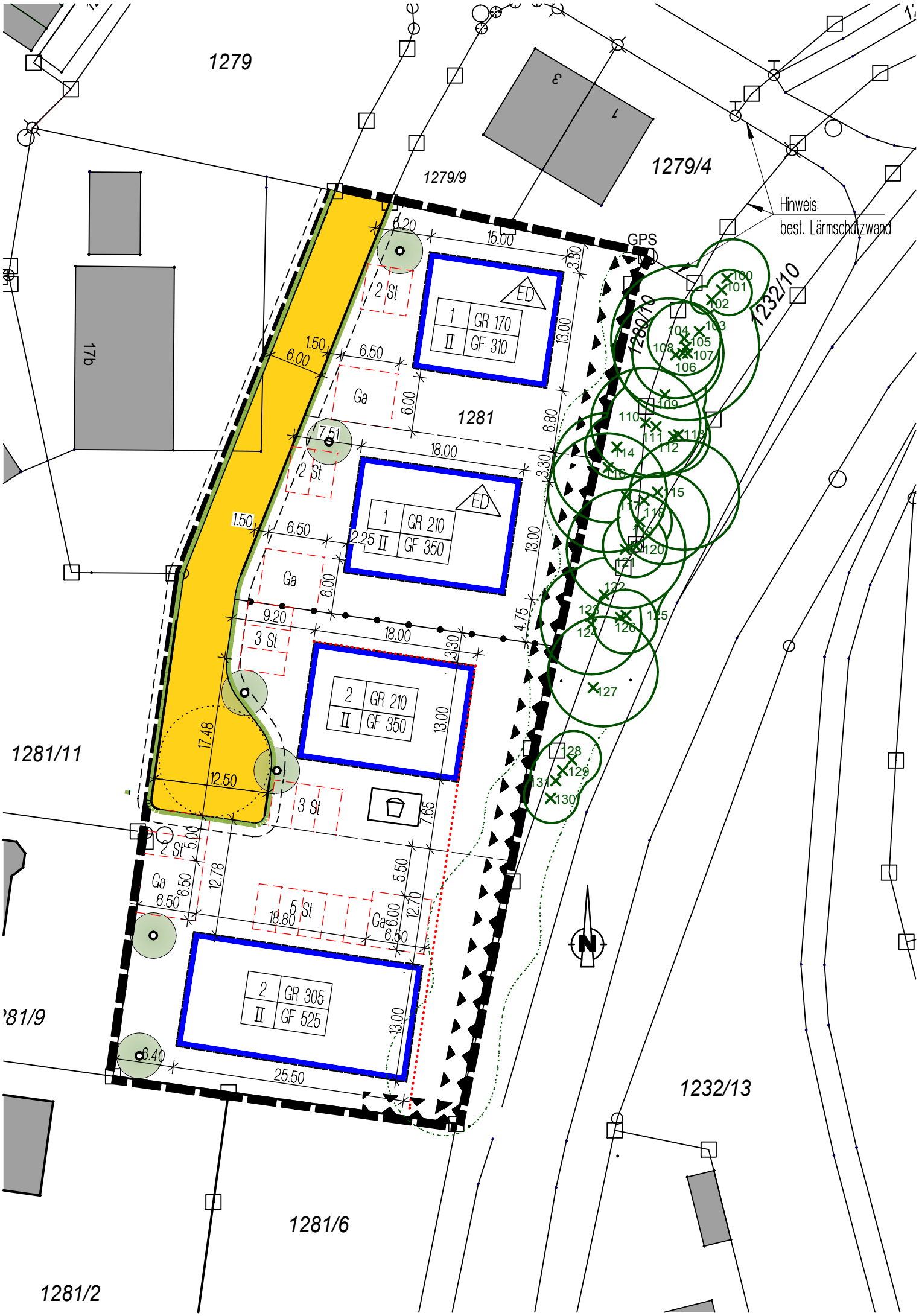
2. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., bestehend aus Lageplan und Textteil, wurde mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom ..... mit ..... ausgelegt.

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

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 .....

Wolfratshausen, den


1279
1279/9
1279/4
1281
1281/11
1281/9
1281/6
1281/2
1232/13
1232/10
1280/10
17b
Hinweis:
best. Lärmschutzwand
GPS
1 GR 170
II GF 310
ED
1 GR 210
II GF 350
2 GR 210
II GF 350
2 GR 305
II GF 525
Ga
2 St
3 St
5 St
6.20
15.00
3.80
13.00
1.50
6.00
6.50
6.00
6.80
7.51
18.00
3.30
2.25
9.20
4.75
17.48
12.50
7.65
5.00
12.78
5.50
12.70
18.80
6.40
25.50
N