

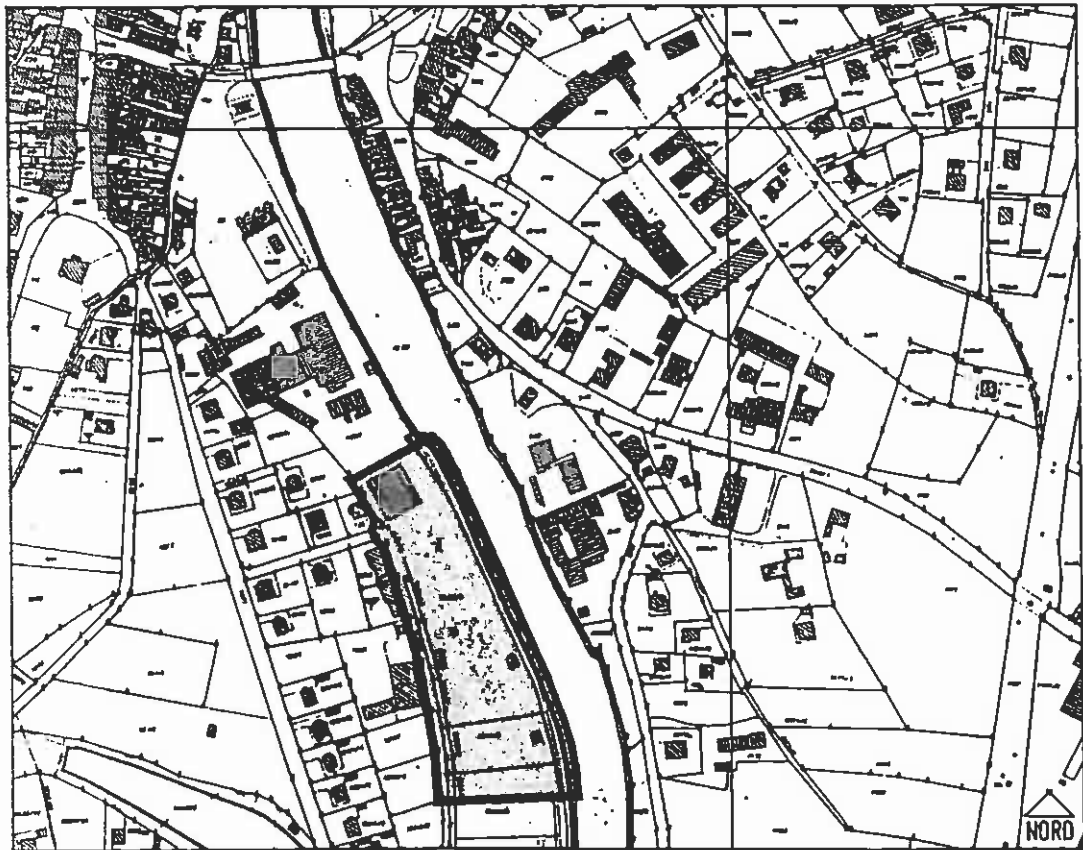


# BEBAUUNGSPLAN NR. 51

Die Stadt Wolfratshausen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 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. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungs- oder Baulinienpläne.



Übersichtsplan M 1:5000

geltend für den Bereich zwischen der Straße Am Loisachbogen und der Loisach.

Planfertiger:

Berndt Junius, Architekt  
Isardamm 115  
8192 Geretsried  
Telefon 08171/60003  
Telefax 08171/62271

Gefertigt am:

22. Juni 1989

Geändert am:

22. November 1990

22. November 1991







22. März 1992

22. Mai 1992 (gem. Zweckmässigkeits-  
hinweis)

A) FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1		Grenze des Geltungsbereiches
1.2		Straßenbegrenzungslinie
1.3		Öffentliche Verkehrsfläche
1.4		Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
1.5		Allgemeines Wohngebiet
1.6		Sozialer Wohnungsbau (siehe 2.1.3)
1.7		Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
1.8	II + DG	3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, das dritte Vollgeschoß darf nur als Dachgeschoß ausgeführt werden.
1.9	GRZ 0,4	Grundflächenzahl z.B. 0,4
1.10	GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl z.B. 0,8
1.11		Baugrenze
1.12		Maßzahl in Meter z.B. 10
1.13		Private Stellplätze
1.14		Tiefgarage mit Anzahl der Stellplätze
1.15		Tiefgaragenrampe mit Überdachung
1.16		private Grünfläche Kinderspielplatz
1.17		öffentliche Grünfläche mit besonderer Bedeutung für

- 1.15  Tiefgaragenrampe mit Überdachung
- 1.16  private Grünfläche  
Kinderspielplatz
- 1.17  öffentliche Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- 1.18  Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung, Quergiebel und Dachgauben möglich
- 1.19  zu pflanzende Laubbäume bodenständiger Art
- 1.20  bestehender Laubbaum zu erhalten
- 1.21 P öffentliche Stellplätze
2. Festsetzungen durch Text
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 BauNVO).
- 2.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 7 BauGB).
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit 0,4 GRZ und 0,8 GFZ festgesetzt. Im übrigen Planungsgebiet sind 0,4 GRZ und 0,7 GFZ zulässig.
- 2.2.2 Für alle Hauptbaukörper sind 3 Vollgeschoße zulässig, wobei das dritte Vollgeschoß nur als Dachgeschoß ausgeführt werden darf. Kniestöcke - ausgenommen bei den Quergiebeln - sind unzulässig. Über dem dritten Geschoß darf keine nutzbare Fläche bestehen.
- 2.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

### 2.3 Bauweise

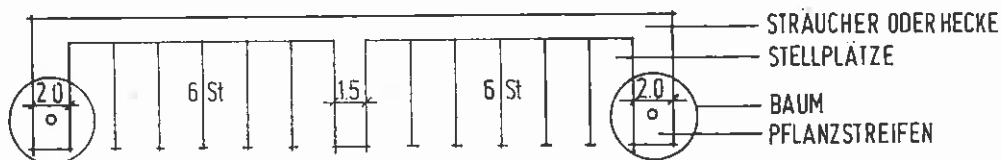
- 2.3.1 Die maximale Gebäudebreite beträgt 15 Meter.
- 2.3.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes darf max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- 2.3.3 Die Bebauung muß einen Abstand von mind. 10,0 m zur bestehenden Böschungsoberkante der Loisach einhalten.

### 2.4 Nebenanlagen

- 2.4.1 Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur öffentliche Fernsprecheinrichtungen, Feuermeldeanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfstangen sowie Fahrradhäuschen bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.
- 2.4.2 Im Uferstreifen zwischen dem Weg, entlang der Loisach und der Bebauung, ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

### 2.5 Tiefgaragen, Stellplätze

- 2.5.1 Im Planungsgebiet sind für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Wohnung 1,5 Stellplätze, ansonsten je Wohnung 2,0 Stellplätze zu errichten.
- 2.5.2 Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen unterzubringen.
- 2.5.3 Die oberirdischen Stellplätze einschließlich der privaten Stellplätze an der Straße "Am Loisachbogen", sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragenrampen sind mit Verbundpflaster herzustellen.
- 2.5.4 Als Straßenbegleitgrün sind alle oberirdischen öffentlichen Stellplätze nach folgendem Pflanzschema einzugrünen:



Für die oberirdischen privaten Stellplätze gilt dieses Pflanzschema entsprechend.

- 2.5.5 Tiefgaragenrampen sind mit einem Gebäude mit schallabsorbierender Konstruktion zu überbauen. Die gesamte Rampe ist mit einem lärmindernden Belag auszustatten. Von der Lage der festgesetzten Tiefgaragenrampen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.5.6 Tiefgaragen müssen eine ausreichende Humusüberdeckung von mindestens 50 cm erhalten. Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

- 2.5.5 Tiefgaragenrampen sind mit einem Gebäude mit schallabsorbierender Konstruktion zu überbauen. Die gesamte Rampe ist mit einem lärmindernden Belag auszustatten. Von der Lage der festgesetzten Tiefgaragenrampen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2.5.6 Tiefgaragen müssen eine ausreichende Humusüberdeckung von mindestens 50 cm erhalten. Die Oberkante der Tiefgaragendecke darf max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

## 2.6 Grünflächen

- 2.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein mind. 3,00 m hoher Laubbaum bodenständiger Art, wie Linde, Buche, Ahorn usw. zu pflanzen und zu erhalten. In den Hofbereichen sind dabei auch Obstbäume vorzusehen.
- 2.6.2 Die Tiefgaragen sind mit Humus abzudecken und bis zum natürlichen Gelände hin möglichst flach auslaufend abzuböschten. Stützwände aus Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 60 cm sind zulässig.
- 2.6.3 Die im Bebauungsplan einzeln festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von 20 - 25 cm haben.
- 2.6.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind auch die notwendigen Kinderspielplätze nachzuweisen.
- 2.6.5 Die vorgesehene Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Bepflanzungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

## 2.7 Einfriedungen

- 2.7.1 Einfriedungen sind nur zulässig zur Abgrenzung von einzelnen Reihenhauspärzellen und Kinderspielplätzen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.7.2 Straßenseitig sind nur naturbelassene Holzzäune aus senkrechten Staketen zulässig.
- 2.7.3 Als Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.7.4 Zwischen den östlichen Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen ausgeschlossen.

## 2.8 Anforderung an die Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.8.1 Alle Haupt- und Nebengebäude müssen ein Satteldach mit einer Neigung von 36 - 38° erhalten.
- 2.8.2 Dachgauben und Quergiebel sind zulässig. Die Dachneigung dieser Bauteile darf max. 45° betragen. Die Dächer der Hauptbaukörper und die Giebel von Querbauten müssen eine umlaufende Traufe bilden.

- 2.8.3 Der First ist jeweils hausmittig anzuordnen.
- 2.8.4 Dacheindeckungen müssen ziegelrot bis rotbraun sein. Das Material hat in Größe und Form der herkömmlichen Ziegeleindeckung zu entsprechen (kleinformatiges Material).
- 2.8.5 Dachgauben oder untergeordnete Dachteile können in Blech eingedeckt werden.
- 2.8.6 Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten. Zierputz und in Struktur und Farbe abgesetzte Sockelputze sind nicht zugelassen. Anstelle des Außenputzes sind auch Naturholzkonstruktionen gestattet.
- 2.8.7 Der Farbanstrich des Außenputzes ist in gebrochenem Weiß zu halten. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt Wolfratshausen zulassen.
- 2.9 Verkehrsflächen
- 2.9.1 Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Loisach ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu errichten.
- 2.9.2 Die öffentlichen Eigentümerwege zwischen der Bürgermeister-Schwaiger-Straße, der Straße "Am Loisachbogen" und dem Weg entlang der Loisach sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu errichten.
- 2.9.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen für die Bürgermeister-Schwaiger-Straße und der Straße "Am Loisachbogen" sind auf der Ostseite insgesamt 16 öffentliche Parkplätze zu errichten. Die Stellplätze sind entsprechend F. 2.5.4 einzugrünen.




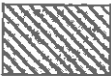




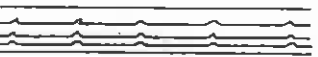
B) ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß

B) ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

C) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzulassende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
4.  bestehende Gebäude
5.  abzubrechende Gebäude
6. 1236/9 Flurstücksnummer, z.B. 1236/9
7.  Nordpfeil
8.  vorgeschlagene Baukörper mit vorgeschlagenen Eingängen
9.  Böschung
10. CA 24 WE Wohneinheiten z.B. ca. 24
11.  Wasserfläche
12. Kellergeschoße sollten in wasserdichter Ausführung vorgesehen werden, da ansonsten mit besonderen Nutzungsbeschränkungen zu rechnen ist.
13. Wegen der Eingriffe in das Grundwasser während der Bauzeit ist mit der Notwendigkeit eines zusätzlichen Wasserrechtsverfahrens zu rechnen.
14. Die loisachnahen Gebäude müssen aus Sicherheitsgründen mindestens bis unter das Niveau der Loissachehle standsicher gegründet werden.