

~~Aufstellung -- Änderung~~

Aufhebung in Kraft

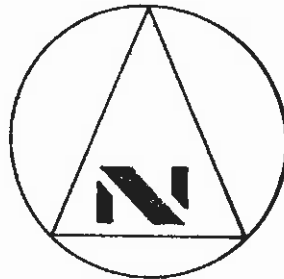
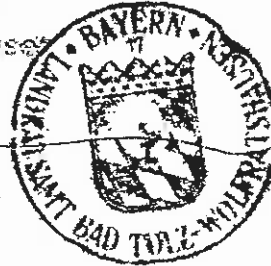
seit 28.02.1994

(s. Bescheid vom 07.02.1994,

Az.: 21-610-31/2-Kelsch.)

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
i.A.

Konrad, RR



M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.N° 693/3, 694, 694/2
U. 695 SOWIE EINE TEILFLÄCHE AUS FL.N° 697
IN WOLFRATSHAUSEN ZWISCHEN MÜHLPOINTWEG
UND DER BAHNLINIE MÜNCHEN-WOLFRATSHAUSEN

WOR 28.10.1991

28.07.1992

28.02.1993

11.05.1993

11.02.1994 gem. Genehmigungshinweisen

ARCHITEKTURBÜRO
DIEBLING

Tauferner
100 WOLFRATSHAUSEN 1 OSERMARKT 1
☎ 0 81 71 2 82 86

BEBAUUNGSPLAN Nr. 58

für die Grundstücke Flur-Nr. 693/3, 694, 694/2 und 695 sowie eine Teilfläche aus Flur-Nr. 697 Gemarkung Wolfratshausen zwischen dem Mühlpointweg und der Bahnlinie





Die Stadt Wolfratshausen erläßt aufgrund der §§ 2,9,10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als



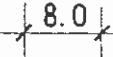

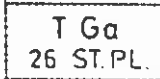



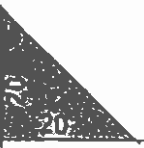



S A T Z U N G

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

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|-------|---|--|
| 1. 1 |  | Grenze des Geltungsbereiches |
| 1. 2 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 1. 3 |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 1. 4 | WA | allgemeines Wohngebiet |
| 1. 5 | z. B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse |
| | z. B. I + DG | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite nur als Dachgeschosß ausgeführt werden darf (§. 2.7.1 Satz 2) |
| 1. 6. | 0,4 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| 1. 7. |  | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) |

1. 8		Baulinie
1. 9		Baugrenze
1. 10		Maßangabe in Meter z. B. 8,0 m
1. 11		private oberirdische Stellplätze mit Anzahl
1. 12		Tiefgarage mit Anzahl der Stellplätze
1. 13	Ga	Garage
1. 14		Tiefgaragenrampe mit Überdachung
1. 15		Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung
1. 16		Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Geschpßzahlen
1. 17		Sichtdreiecke mit Maßangabe der Schenkellängen in Meter
1. 18		Laubbaum zu pflanzen
1. 19		zu erhaltender Baum
1. 20		Lärmschutzwand (siehe 2. 8. 1)

2. Festsetzungen durch Text

2. 1 Art der baulichen Nutzung

2. 1. 1 Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).

2. 1. 2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. 2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

2. 2. 1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 GRZ und 0,7 GFZ festgesetzt. (siehe auch C 7.)

2. 2. 2 In den einzelnen Bauräumen sind je Wohngebäude folgende Anzahl an Wohnungen maximal zulässig:

Bauraum 1	16 Wohneinheiten
Bauraum 2	8 Wohneinheiten
Bauraum 3	2 Wohneinheiten
Bauraum 4	2 Wohneinheiten
Bauraum 5	4 Wohneinheiten
Bauraum 6	4 Wohneinheiten
Bauraum 7	2 Wohneinheiten

2. 2. 3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. 3 Bauweise, Abstandsflächen

2. 3. 1 Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf max. 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen, gemessen vor dem Hauseingang.

2. 3. 2 Für die Tiefgaragenrampe wird zur südlichen Grundstücksgrenze Grenzanbau festgesetzt.

2. 3. 3 Soweit bei Ausnutzung des festgesetzten Bauraumes für den nach Norden abknickenden Teil der Tiefgaragenrampe Abstandsflächen die südliche Grundstücksgrenze überschreiten, werden sie bis zur Grundstücksgrenze verkürzt.

2. 4 Tiefgarage, Stellplätze

2. 4. 1 Für Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.
2. 4. 2 Die Tiefgaragenrampe ist mit einem schallabsorbierenden Gebäude zu überbauen. Von der Lage der festgesetzten Tiefgaragenrampe kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
2. 4. 3 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Doppelgaragen an der Grenze sind auf ihrer ganzen Länge auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen und straßenseitig fluchtbündig und gleich hoch auszuführen. Die Dächer müssen die gleiche Neigung und Deckung erhalten.
2. 4. 4 Die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen und Tiefgaragenrampe sind mit wasserdurchlässigem Belag, insbesondere als befestigte Vegetationsfläche oder mit Verbundpflaster herzustellen. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit einem schallhemmenden Belag auszubilden.
2. 4. 5 Der 5 m tiefe Stauraum vor der Tiefgaragenrampe ist ohne Gefälle oder zur Erschließungsstraße geneigt zu errichten.
2. 4. 6 Tiefgaragen müssen eine ausreichende Humusüberdeckung von mind. 50 cm erhalten.

2. 5 Freiflächen, Bepflanzung

2. 5. 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. Im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Bäume werden dabei angerechnet.
2. 5. 2 Die einzeln festgesetzten Bäume sind zu erhalten, ihre umgebende Bodenfläche darf nicht befestigt, abgegraben oder aufgeschüttet werden. Während der Bauzeit gilt DIN 18920.
2. 5. 3 Der Bereich entlang der Gemarkungsgrenze ist mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen dicht abzapflanzen.
2. 5. 4 Die vorgesehene Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Bepflanzungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
2. 5. 5 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

2. 6 Einfriedungen

2. 6. 1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur zur Abgrenzung von Gebäuden mit bis zu 2 WE und Kinderspielplätzen zulässig. Es sind nur naturbelassene Holzzäune aus senkrechten Staketen zulässig, mit einer max. Höhe von 1,20 m.
2. 6. 2 Als Einfriedungen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
2. 6. 3 Als Abgrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten.

2. 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

2. 7. 1 Alle zweigeschossigen Gebäude müssen ein Satteldach mit einer Neigung von 30° - 35° erhalten.
Bei erdgeschossiger Ausführung der Gebäude ist ein Kniestock von max. 1,50 m Höhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren zugelassen. Die Dachneigung beträgt in diesem Fall 40° - 45° .
Bei zweigeschossiger Ausführung ist der Kniestock auf das konstruktive Maß (0,40 m) beschränkt.
Innerhalb einer Hausgruppe muß die Dachneigung gleich sein.

nen und Quergiebel sind als untergeordnete F
zulässig.

2. 7. 3 Der First ist jeweils hausmittig anzuordnen.
2. 7. 4 Dacheindeckungen müssen ziegelrot bis rotbraun sein. Das Material hat in Größe und Form der herkömmlichen Ziegeleindeckung zu entsprechen (kleinformatiges Material).
2. 7. 5 Dachgauben oder untergeordnete Dachteile können in Blech eingedeckt werden.

2. 7. 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. 7. 7 Der Farbanstrich des Außenputzes ist in gebrochenem Weiß zu halten. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt Wolfratshausen zulassen.

2. 8 Lärmschutz

2. 8. 1 Zum Schutz des geplanten nördlichen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 695 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand oder ein Wall mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu errichten.

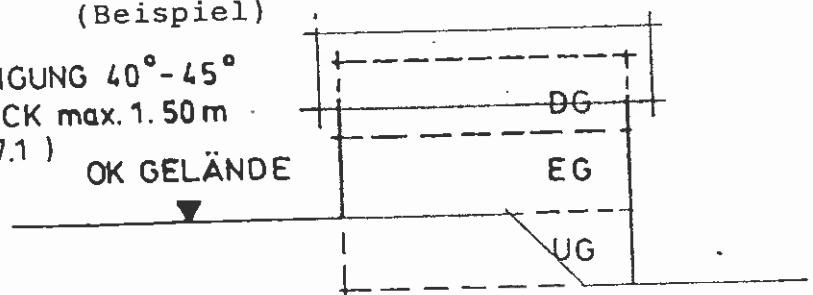
2. 8. 2 Im Dachgeschoß des geplanten nördlichen Gebäudes auf Fl.-Nr. 695 dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach Norden orientiert werden. Alle Fassaden sind so zu gestalten, daß die zulässigen Innenlärmpegel eingehalten werden können.

2. 8. 3 Zum Schutz vor dem von der Bahnlinie ausgehenden Lärm sind im Abstand von 20 m zum Gleiskörper die Schlaf-räume nach Norden zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind die Fassaden so zu gestalten, daß die zulässigen Innenlärmpegel eingehalten werden.

2. 9 Nördliches Gebäude auf Flur-Nr. 695

Schemaschnitt (Beispiel)

DACHNEIGUNG 40° - 45°
KNIESTOCK max. 1.50 m
(siehe 2.7.1)


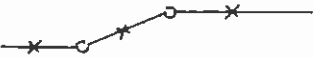





Die Überbauung der Hangkante ist zulässig. (Das KG darf kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO darstellen).

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.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorhandenes Wohngebäude
4.  vorhandenes Nebengebäude
5. 693/3 Flurstücksnummer z. B. 693/3
6.  Bauraum mit Ordnungsnummer

7. Ergibt sich aufgrund der festgesetzten Baugrenzen auf einem Grundstück ein geringeres Nutzungsmaß, gilt dieses als Höchstgrenze.

8.  Gemarkungsgrenze

9.  Höhenlinien

10.  Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sind innerhalb der Freiflächen auch die notwendigen Kinderspielplätze nachzuweisen.

11.  bestehender Baum

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

Der Stadtrat hat am 15. 10. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.1993 bis 23.04.1993 öffentlich ausgelegt.