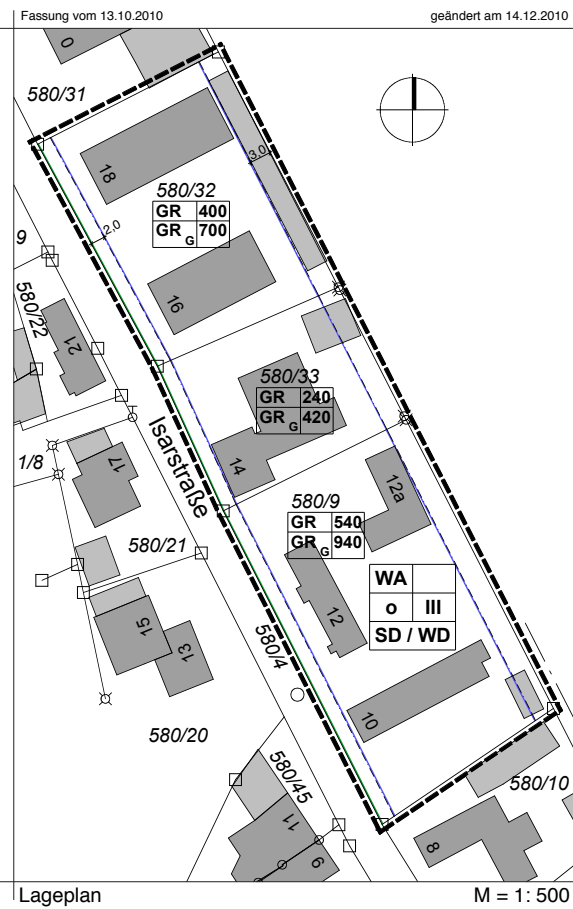
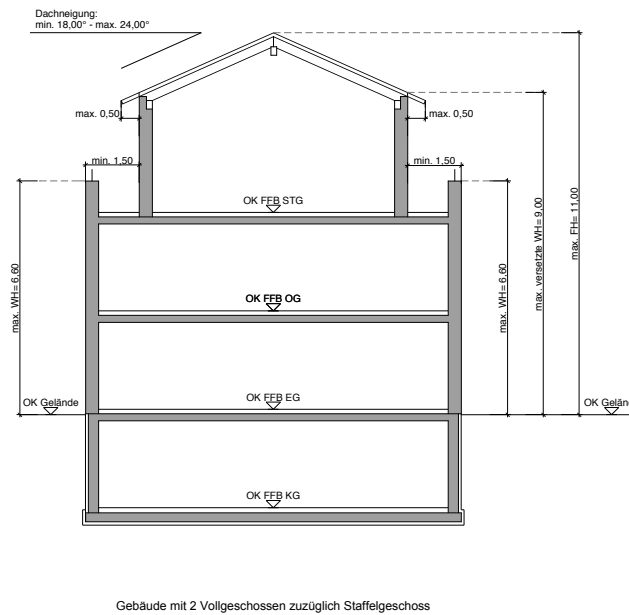


Bebauungsplan Nr.77

"ISARSTR." BETREFFEND FL.NR. 580/32, 580/33, 580/9



Architekturbüro Kynast, Berggasse 12, 82515 Wolfratshausen, T: 08171-482323, F: 08171-482325



Schemaschnitt

M = 1: 100

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

Satzung

I. Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**
 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. **Art der baulichen Nutzung**
 WA Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht zulässig.
3. **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 GR 540 max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, z.B. 540qm
 GRG 940 höchstzulässige Gesamtgrundfläche je Baugrundstück, z.B. 940qm
 3.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche ist nur zulässig durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zum festgesetzten Höchstwert je Baugrundstück.
 3.4 **Baugrenze**
 3.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten und Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BayBO kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 o offene Bauweise
4. **Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung, Höhe baulicher Anlagen**
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 3 Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von maximal 2/3 des darunter liegenden Geschosses zulässig ist.
 4.2 **SD** Satteldach mit einer Dachneigung von 30-35° Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten regeln sich nach der „Satzung über die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten (DachS)“ der Stadt Wolfratshausen vom 07.10.2009.
 4.3 **WD** Walmdach mit einer Dachneigung von 18-24°
 4.4 Bei Ausführung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss ist dessen Außenwand mindestens um 1,50m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück zu setzen. Eine Einhausung (Wintergärten o.ä.) bzw. Überdachung der umlaufenden Dachterrasse ist auch in Teilbereichen nicht zulässig. Der Dachüberstand über dem Staffelgeschoss bleibt hierbei bis zu einer Tiefe von 0,50m unberücksichtigt.
 4.5 Die maximale Wandhöhe für die Hauptgebäude an den äußeren aufgehenden Wänden beträgt 6,60m; sie ist bei der Ausführung mit Staffelgeschoss bis OK Attika, ansonsten nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zu ermitteln; die maximale versetzte Wandhöhe des Staffelgeschosses beträgt 9,00m (siehe Schemaschnitt).
 4.6 Ausnahmen von der maximalen Wandhöhe bis zu 2,0m können für Dachhäuser entsprechend der Dachgestaltungssatzung der Stadt Wolfratshausen vom 07.10.2009 zugelassen werden.
 4.7 Ausnahmen von der maximalen Wandhöhe bis zu 2,0m und dem Rücksprung bei Staffelgeschossen können für notwendige Treppenträume zugelassen werden.
 4.8 Die maximale Firsthöhe für die Hauptgebäude beträgt 11,00m.
5. **Abstandsflächen**
 5.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
6. **Garagen und Stellplätze**
 6.1 Je Wohneinheit sind bis einschließlich 50qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze und über 50qm Wohnfläche 2 Stellplätze zu errichten.
 6.2 Tiefgaragen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung vom 13.02.2008 und die Garagengestaltungssatzung vom 08.04.2009 sind einzuhalten.
7. **Begrünung**
 7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich solcher Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und mit Laubbäumen und Sträucher standortgerechter, einheimischer Art zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielflächen und dergl. darauf errichtet werden. Je 300qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Schnitthecken sind nur heimische Laubgehölze zulässig.
8. **Sonstige Planzeichen**
 8.1 Straßenbegrenzungslinie
 8.2 Maßzahl in Metern, z.B.

II. Hinweise

1. **1. Hinweise zu Regenentwässerung, Wasserschutz, Grundwasser und Altlasten**
 - 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.
 - Ein Ansteigen des Grundwassers bis auf Geländehöhe kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher dringend empfohlen, Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Kellerlichtschächte etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind druckwasserdicht auszubilden.
 - Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist großflächig über die belebte Bodenzone 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).
2. **Naturschutz**
 2.1 Die Beseitigung bestehender Gehölze darf nur in der Zeit zwischen dem 30. September und 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden; die Nichteinhaltung dieses Zeitraumes bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Regierung von Oberbayern.
 2.2 Gebäudeabbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (März bis September) durchgeführt werden. Evtl. vorhandene Individuen sind bei den Abrissarbeiten fachgerecht zu sichern.
3. **Wald**
 Unmittelbar östlich des Planungsgebietes liegt ein 40 – 60 jähriger Fichten-Kiefern-Laubholzbestand; der Wald ist als Bannwald festgelegt und liegt in einem Naturschutzgebiet bzw. Natura 2000 (FFH) Gebiet. Es besteht daher eine latente Gefährdung durch Windwurf und Windbruch.
4. **Sonstige Darstellungen**
 4.1 bestehende Grundstücksgrenze
 4.2 Flurnummer, z.B.
 4.3 vorhandenes Gebäude
- III. **Verfahrensvermerke**
 1. **Aufstellung**
 Der Stadtrat hat am 14.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 2. **Auslegung**
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ mit _____ öffentlich ausgelegt.
 3. **Satzungsbeschluss**
 Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss 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 im Schaukasten der Rathauspassage am _____
 Wolfratshausen, den _____