



Planzeichnung: Bebauungsplan Nr. 73 – **1. Änderung**
für die Grundstücke nördlich des Leitenweges
und der Franz-Geiger-Straße,
östlich von Wasenweg 12 Gemarkung Weidach

Aufgestellt durch: Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1, 82515 Wolfratshausen

Planverfasser:
Ingenieurbüro
Dipl. Ing. (FH) Johannes Voit
Hinteres Moos 4 - 82057 Icking

Tiefbau
Infrastruktur
Architektur
Städtebau

öffentliche Auslage: 17.09.2025
Satzungsbeschluss: 03.12.2025

Satzung

Die Stadt Wolfratshausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9; 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 werden wie folgt geändert und ersetzen die Festsetzungen im Urbebauungsplan vom 14.03.2023, rechtsverbindlich bekanntgemacht am 24.03.2023.

3.1 Baugrenze

Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen inkl. Einhausungen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen müssen mindestens 0,80 m erdüberdeckt ausgeführt werden.

3.2 GR = 230 maximal zulässige Grundfläche, z.B. 230 qm pro Bauraum

Die maximale Grundfläche für alle Hauptbaukörper von 750 qm darf durch Balkone, Wintergärten, Erker und Terrassen um 20% überschritten werden.

Die maximale Grundfläche für alle Hauptbaukörper von insgesamt 750 qm kann zudem nochmals durch die Grundflächen der Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten um 100% überschritten werden. Des Weiteren kann die maximale Grundfläche von 750 qm für Tiefgaragen und Ihren Zufahrtsrampen um weitere 475 qm überschritten werden, sofern die Tiefgarage mindestens 0,80 m erdüberdeckt ausgeführt wird.

425 Teil	Flurnummer
GRw 750	Max. Grundfläche für alle Hauptbaukörper je Grundstück
GRG 2.125	Max. Gesamtgrundfläche als Summenmaß für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 19 BauNVO je Grundstück

6.2

In der Vorgartenfläche ist einmalig eine Zufahrt mit einer maximalen Breiten von 8,00 m zulässig. Die Pflanzvorgaben gemäß B. 4.1 und B. 4.3 sind gleichwertig an anderer Stelle auf dem Grundstück zu erbringen.

Die Festsetzungen A. 6.5 und A. 6.6 werden ersatzlos gestrichen.

B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Die Festsetzung B 1.3 und B 4.5 wird ersatzlos gestrichen.

2.2

Dachgauben sind zulässig. Für die Größe und Gestaltung der Dachgauben gilt die Dachgestaltungssatzung – DachS – der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 14.06.2023.

4.4

Auf der Vorgartenfläche (entlang Franz-Geiger-Straße / Leitenweg) ist die Errichtung baulicher Anlagen gem. Art. 2 Satz 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen hiervon ist einmalig eine Zufahrt mit einer maximalen Breiten von 8,00 m.

4.7

Auf der privaten Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Art. 2 Satz 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung eines Müllhäuschens mit maximal 20 qm sowie eines Spielplatzes gemäß Spielplatzsatzung vom 30.09.2025. Auf dieser Fläche sind zudem mindestens 2 heimische Laubbäume gem. Ziffer B.4.3 zu pflanzen. Je Laubbaum können auch zwei Obstbäume gem. Ziffer B.4.6 vorgesehen werden.

4.8

Private Erschließungsstraßen sowie Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Dränplaster, Kleinsteinpflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundener Belag etc.).

C. HINWEISE

5. Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung – StellplS – der Stadt Wolfratshausen in der Fassung vom 02.07.2025.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 73 vom 14.03.2023, rechtsverbindlich bekanntgemacht am 24.03.2023, bleiben unberührt und behalten ihre Gültigkeit.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.09.2025 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis 17.11.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis 17.11.2025 eingeholt.
- 4 Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates/ Bauausschusses vom..... den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wolfratshausen, den

(Siegel)

.....
Günther Eibl
Zweiter Bürgermeister

Ausgefertigt

Wolfratshausen, den

(Siegel)

.....
Günther Eibl
Zweiter Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgendes § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolfratshausen, den

(Siegel)

.....
Günther Eibl
Zweiter Bürgermeister