


Bebauungsplan Nr. 91 „Waldeckstraße“ Stadt Wolftratshausen


A) Planteil

B) Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten, wenn diese die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 6 BayBO einhalten.

- 2.2 GR 275 Maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück in Quadratmeter, hier 275m².
 Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen entsprechend §19 (4) BauNVO um maximal ~~50%~~100% überschritten werden.

- 2.3 WH 6,50 Maximal zulässige Wandhöhe in Metern, hier 6,50m.
 Die Wandhöhe wird senkrecht gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch Gauben, Zwerchhäuser und Quergiebel zusätzlich um 2,00 m überschritten werden.

- 2.4 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 2.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO sind einzuhalten und werden angeordnet.

3 Verkehrsflächen

- 3.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 3.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4 Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) sowie Pultdächer (PD) zulässig.
 - 4.2 Dachneigung (DN) - 15° und 35°
 - 4.3 Sollen Nebengebäuden mit Flachdächern ausgebildet werden, müssen diese zwingend vollständig begrünt werden.
 - 4.4 Die Dachgestaltungssatzung in der Fassung vom 27.06.2023 ist anzuwenden.
 - 4.5 Die Werbeanlagensatzung in der Fassung vom ~~16.06.2004~~ 16.07.2024 ist anzuwenden.
- 5 Grünordnung
 - 5.1 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. Wuchsordnung, vorzugsweise Feld-Ahorn, (s. Artenliste unter B 7.1) anzupflanzen. Auf den Baugrundstücken vorhandene und erhaltene Großbäume werden auf diese Zahl angerechnet. Pflanzqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzte Baumschulware, Stammumfang in 1 m Höhe min. 12-14 cm, für Obstbäume min. 10 bis 12 cm. Die erhaltenen, ebenso wie die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall bis spätestens zum Ende der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.
 - 5.2 Decken von Tiefgaragen sind um mind. 0,8 m unter das bestehende Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu bepflanzen, soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder für Stellplätze, Wege, Kinderspielplätze oder Nebenanlagen benötigt werden. Für den überdeckten Bereich von Tiefgaragenzufahrten kann die Erdaufgabe auf bis zu 0,3 m reduziert werden.
 - 5.3 Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Soweit diese Flächen für Stellplätze, Wege, Kinderspielplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden müssen, werden die Grundflächen von Dach- und Fassadenbegrünungen als begrünete Fläche angerechnet.
 - 5.4 Verpflichtende Pflanzungen müssen spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dacheindeckung der Gebäude durchgeführt werden.

6 Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindliche Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder parallel auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist nur auf Flachdächern zulässig.

7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind nur in Form von offenen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m über Geländeoberfläche zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10cm Freiraum zur Geländeoberfläche belassen.

8 Stellplätze

8.1 Ein über sechs Stellplätze hinausgehender Stellplatzbedarf ist zwingend in einer Tiefgarage nachzuweisen.

8.2 Die Fahrradabstellplatzsatzung in der Fassung vom 05.06.2019 ist anzuwenden.

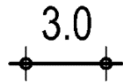
8.3 Die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 05.06.2019 ist anzuwenden.

8.4 Die Garagengestaltungssatzung in der Fassung vom 08.04.2009 ist anzuwenden.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Garagen und Carports, welche direkt auf die Waldeckstraße hinausfahren, müssen einen Abstand von 5,0m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

9.2 Maßzahl in Metern z.B: 3,0m.



9.3 **Abwasserentsorgung–Niederschlagswasser**
Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

C) Hinweise:

1. 623/3 Flurstücksnummer, z.B. 623/3

2. ——— Bestehende Flurgrenzen

3.  Bestehende Hauptgebäude

4.  Bestehende Nebengebäude

5. Wasserwirtschaft: Niederschlagswasser, Grundwasser:

5.1. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.2. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

5.3 Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.4 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3,0m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können

Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

6. Bodenschutz, Altlasten:

- 6.1. Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.März 2002 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7. Grünordnung, Artenschutz:

- 7.1. Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste (nicht abschließend): Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Rot-Buche, Hainbuche, Birke, Esche, Winter-Linde und ihre Hybriden, Schwarz-Erle, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche und alle Arten von Obstbäumen.
- 7.2. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Baumgruben für Baumpflanzungen sind gemäß ZTV VegTraMÜ 2016 auszuführen, ein entsprechendes durchwurzelbares Unterbausubstrat ist zu verbauen.
- 7.3. Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) zulässig. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

8. Grundstücksausfahrten:

- 8.1. An allen Grundstücksausfahrten ist vom Grundstücksbesitzer auf die Freihaltung ausreichender Sichtwinkel auf die öffentliche Verkehrsfläche zu achten.

9. Ordnungswidrigkeiten:

- 9.1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Wolfratshausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wolfratshausen, den.....

(Siegel)
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt Wolfratshausen, den

(Siegel)
Klaus Heilinglechner, Erster 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 Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolfratshausen, den

(Siegel)
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister