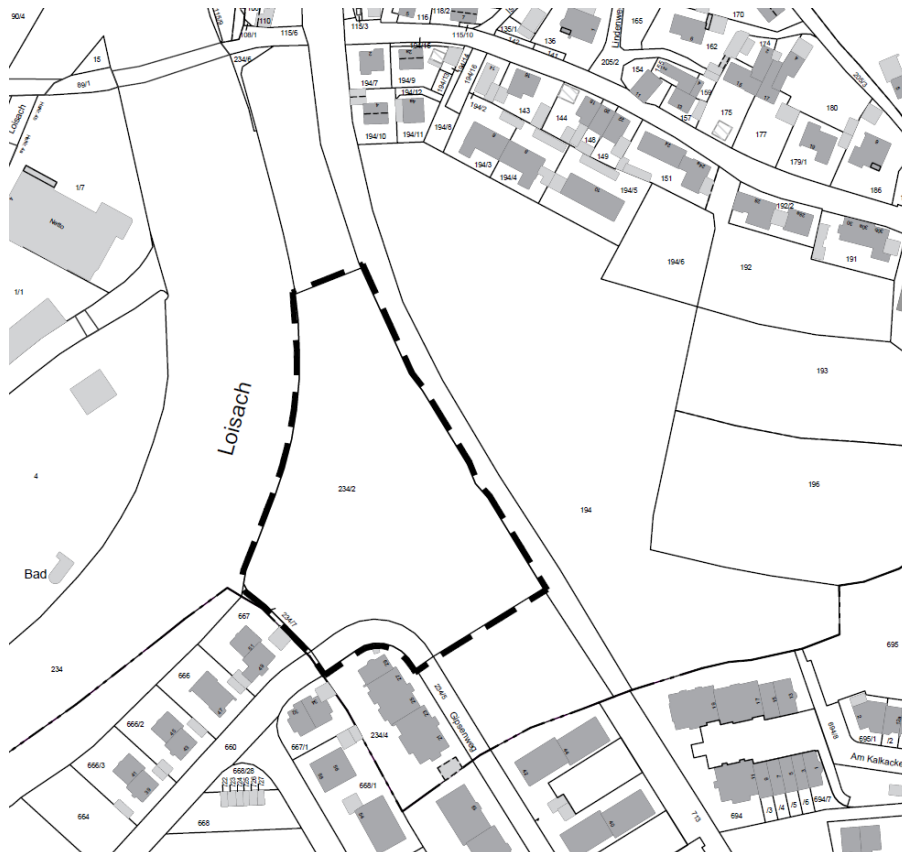


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „Demenzzentrum“

Satzung



Fassungsdatum: 07.05.2025 Frühzeitige Beteiligung
11.03.2026 Öffentliche Auslage

Auskünfte:



Stadt Wolfratshausen
Marienplatz 1
82315 Wolfratshausen
Tel. 08171/214-339 o. -315

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

A Planzeichnung 1




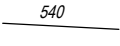




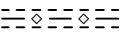


A Planzeichnung 2






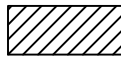

B Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
(inkl. einbezogener Flächen gemäß §12 Abs. 4 BauGB) |
| 1.2 |  | Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans |
| 2. |  | Sonstiges Sondergebiet "Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen" |
| 3. |  | Baugrenze |
| 4.1 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen |
| 4.2 | WH 11,0 | maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 11,0 m |
| 4.3 |  | festgesetzte Geländehöhe zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ü. NN, z.B. 572,6 m ü. NN |
| 4.4 |  | Anbauzone für Terrassen |
| 5. |  | Ein- und Ausfahrt: Eine Ein- und Ausfahrt ist ausschließlich an dieser Stelle zulässig. |
| 6.1 |  | Fläche für Nebenanlagen und Garagen |
| 6.2 |  | Fläche für Stellplätze und Müll (Aufstellfläche) |
| 7. |  | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 7.1 |  | Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" |
| 7.2 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 8. |  | Fassaden, an denen Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten werden |
| 9. |  | private Grünfläche |
| 10. |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| 11. |  | Baum, zu erhalten |

B.I Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. |  | geplanter oder vorhandener Baukörper |
| 2. |  | Grundstücksgrenze mit Flurnummer |
| 3.1 |  | geplanter Laubbaum |
| 3.2 |  | vorhandener Laubbaum |
| 4. |  | Maßzahl in Meter, z. B. 10,0 m |
| 5 |  | Höhenlinie (0,2 m-Abstand) |
| 6.1 |  | vorhandene unterirdische Regenwasserleitung mit Schutzbereich je 1,5 m |
| 6.2 |  | geplante unterirdische Regenwasserleitung |
| 7. |  | gepl. Sedimentationsanlage |

B.II Nachrichtliche Übernahme

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. |  | Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Natura 2000) 8234-372 "Loisach" |
| 2. |  | Amtlich kartierter Biotop mit Nr. |
| 3.1 |  | kommunale Ökotozonenfläche gemäß Ökoflächenkataster (LfU) |
| 3.2 |  | zugeordnete Ausgleichsflächen anderer Eingriffe gemäß Ökoflächenkataster (LfU) |
| 3.3 |  | zugeordnete Ausgleichsflächen anderer Eingriffe |

Präambel

Die Stadt Wolfratshausen erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- A Planzeichnung (Seite 2)
- B Festsetzungen durch Planzeichen (Seite 3)
- C Textliche Festsetzungen
- D Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan

C. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines und Art der baulichen Nutzung

~~1.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.04.2024 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.~~

1.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. Das Bauland im Geltungsbereich wird als ~~Allgemeines Wohngebiet~~ **sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum Betreutes Wohnen für demenzerkrankte Personen“** festgesetzt. ~~Die Ausnahmen des § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.~~

Zulässig ist eine vollstationäre Einrichtung für die Betreuung von demenzerkrankten Personen in Wohngruppen mit allen diesem Betriebszweck dienenden Nutzungen, insbesondere:

- Wohngruppen mit flexibel als Wohn- und Schlafzimmer nutzbaren Bewohnerzimmern, gemeinsamen Aufenthaltsräumen, wie Wohnküchen
- Kurzzeit- und Tagespflegeplätze zur teilstationären Betreuung;
- Cafeteria – die der Versorgung der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter des Demenzzentrums dient - mit Mehrzweckraum und Terrasse;
- Räume für die Verwaltung;
- Max. 4 1-Zimmer-Appartements für Gäste und Personal;
- Produktionsküche, die der Versorgung der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter des Demenzzentrums dient;
- Wohlfühlbäder und Räume für Körperpflege und Wellnessanwendungen;

- Bereitschaftsräume für Pflegekräfte;
- Veranstaltungs- und Therapieräume;
- Ausbildungs- und Schulungsräume;
- Besprechungs- und Lagerräume;
- Neben- und Technikräume
- Außenstellplätze, Garagen und Carports, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem „Seniorenzentrum für demenzerkrankte Personen“ stehen;
- ein geschützter Garten.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.900 m².
- 2.2. Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GR von 4.300 m² überschritten werden.
- 2.3. Die Wandhöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen [B.4.3](#) bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (Attika).
- 2.4. Die Wandhöhe darf durch haustechnische Anlagen um eine Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, sofern die Bauteile um mindestens das Doppelte ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Diese sind auf mind. 40 % der Dachfläche mit mind. 10 cm durchwurzelbarem Substrat zu begrünen.
- 3.2. Dachaufbauten sind nur für technisch erforderliche Anlagen sowie zur solaren Nutzung zulässig.
- 3.3. Bei der Errichtung von Gebäuden sind 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. Auf Flachdächern ist eine Aufständering der Module zulässig.
- 3.4. Zur Herstellung der barrierefreien Erschließung sind Aufschüttungen bis 1,7 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. [Eine Aufschüttung hierfür ist auch an der südlichen Grenze des Baugrundstücks bis zu max. 1,3 m Höhe zulässig.](#)
- 3.5. Abgrabungen sind nur für Lichtschächte und Lichtgräben im Bereich von max. 3 m zur Fassade zulässig.
- 3.6. Einfriedungen sind als Zäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig, nicht jedoch im Bereich der Flächen für Zufahrt und Stellplätze. Diese müssen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ gem. Planzeichen B.7.2 um mind. 3,0 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche gem. B.7 um mind. 1,0 m zurückversetzt errichtet werden. Einfriedungen müssen sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand ausgeführt sein.

- 3.7. Einfriedungen als Mauern sind bis max. 2,0 m Höhe nur im Abstand von bis zu 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Gipsenweg“ sowie im Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ zulässig, nicht jedoch in der privaten Grünfläche. **Zusätzlich sind im Verlauf der Einfriedung einzelne nicht zusammenhängende blickdichte Elemente (Wandscheiben) von jeweils bis zu 10 m Länge zulässig.**
- 3.8. Glasflächen ab einer optisch von außen nicht durch mind. 5 cm breite Markierungen unterbrochenen Größe von 3 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern.
- 3.9. Lampen sind nur mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampf lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu zulässig. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen mit einer Höhe von max. 4,5 m zu verwenden, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Die Außen-Lampen sind mittels Bewegungsmelder zu steuern, eine ganznächtlige Beleuchtung ist nur in sicherheitsrelevanten Bereichen zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen B.6.1 sowie B.6.2 zulässig. **Abweichend von § 4 Abs. 1 der Satzung über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 02.07.2025 ist ein mind. 2,0 m breiter Bepflanzungsstreifen nach jeweils 4 Stellplätzen anzulegen.**
- 4.2. Nebengebäude, Carports und Garagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen B.6.1 mit einer Höhe von max. 3,5 m bezogen auf das angrenzende Gelände zulässig.
- 4.3. Nebengebäude, Carports und Garagen sind ebenfalls mit begrüntem Flachdach auszuführen.
- 4.4. Stellplätze und Terrassen sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 herzustellen.

5. Immissionsschutz

- ~~5.1. Die Schalltechnische Untersuchung von Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB, Bericht WFH-6826-02 / 6826-02_E01 vom 11.04.2024 ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.~~
- 5.1. Passiver Schallschutz: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Bewohnerzimmer), die über die blau gekennzeichneten Fassaden gemäß Planzeichen B.8 belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
- 5.2. Anforderungen an die Betriebsweise des Demenzzentrums: ~~4~~. Der Lieferverkehr ist auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr zu beschränken.

~~2. Die Schalleistungspegel der stationären Anlagen dürfen — unter Berücksichtigung eines eventuell notwendigen Zuschlags für Impuls- oder Tonhaltigkeit — bei Volllast folgende Werte nicht überschreiten:~~

~~Wärmepumpen (vier Stück): — je $LW \leq 68$ dB(A)~~

~~Lüftungsgerät Küche: — $LW \leq 63$ dB(A)~~

~~Lüftungsgerät Nebenbereiche: — $LW \leq 59$ dB(A)~~

6. Artenschutz

- 6.1. An der östlichen Grundstücksgrenze zur Bahn hin ist vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun zu errichten und für die Dauer der Baustelle aufrecht zu erhalten.

7. Grünordnung

- 7.1. In der privaten Grünfläche gemäß Planzeichen B.9 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind wasserwirtschaftliche Anlagen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Gestaltungselemente und Wege der Gartenanlage. Die private Grünfläche ist ~~vorrangig zu mind. 60 %~~ als extensive Wiesenfläche anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Zusätzlich sind 2 heimische, standortgerechte Laubbäume I. oder II. Wuchsordnung sowie 15 heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche (Bauland) ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je 2 regionaltypische Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Vorhandene Bäume werden angerechnet, sofern sie den Kriterien entsprechen.
- 7.3. Für alle gemäß C. 7.1 und 7.2 zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung gilt als Mindestgröße ein Stammumfang von 20 bis 25 cm, für Bäume III. Ordnung und Obstbäume 14 bis 16 cm. Sträucher sind in einer Mindestqualität 3 x v., 5 Triebe zu setzen, Höhe mind. 100 cm. Für die Bäume ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum in Anlehnung an ZTV-Vegtra-Mü (siehe Begründung) vorzusehen und von neu zu verlegenden Sparten freizuhalten. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- 7.4. Zum Schutz der Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume gemäß Planzeichen A.11 ~~sowie im Westen mit Biotop 8034-1123-009 angrenzender Bäume~~ (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind vor Beginn der Erdarbeiten ortsfeste Baumschutzzäune zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m zum Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden ~~innerhalb der Bauräume, festgesetzten öffentliche Verkehrsflächen und Sparten innerhalb der Bauräume~~ erforderlich sind. ~~Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen müssen fachgerecht (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden.~~ In diesen Fällen sind für die Errichtung von Gebäuden senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
- 7.5. Alle zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher müssen dauerhaft gepflegt und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch ein Gehölz mind. gleicher Wuchsordnung und Pflanzqualität gem. C.7.3 ersetzt werden. Der Standort darf bei Ersatzpflanzungen um bis zu 5,0 m abweichen.

- 7.6. Der Ausgleichsbedarf des Baulands von 10.765 Wertpunkten wird ebenfalls auf der Fl. Nr. 234/2 nachgewiesen. Diese Fläche nördlich des Baulands mit insgesamt 1.919 m² ist ~~vorrangig~~ als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist nach einer Aushagerungsphase von maximal 5 Jahren nur noch 2-schürig, 1. Schnitt nicht vor 15.06. zu mähen. Eine Düngung der Wiesen ist ebenso wie eine Mulchmahd nicht zulässig. Zusätzlich sind im Osten auf 310 m² ein 5-reihiges Feldgehölz zu entwickeln sowie im Süden 10 regionaltypische Obstbäume zu pflanzen. Für die Feldgehölze/Hecken ist 1 ~~gebietsheimisches~~ Gehölz ~~des Vorkommensgebietes~~ 6.1 „Alpenvorland“ je 4 m² zu pflanzen, davon sind 10 % als Bäume II. und III. Ordnung. Diese Bäume sind nur in der von der Bahnfläche abgewandten 4. Reihe zulässig. Als Mindestpflanzqualität für Laubbäume gilt 3 x v., für Obstbäume Hochstammqualität, 3 x v., jeweils Stammumfang 12 bis 14 cm. Sträucher sind in einer Mindestqualität 3 x v., 5 Triebe zu setzen, Höhe mind. 100 cm. (bzgl. Artenauswahl gebietsheimischer Gehölze s. D.3.2)
- 7.7. Der Ausgleichsbedarf für die öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in Höhe von 984 Wertpunkten wird über das kommunale Ökokonto auf Fl. Nr. ~~1611, 1612~~ sowie 1667, Gemarkung Beuerberg, auf einer Teilfläche von 197 m² nachgewiesen. Für das Entwicklungsziel binsen- und seggenreiche Feuchtwiese ist die Pflege als 1- bis 2-schürige Mahd durchzuführen: 1. Schnittzeitpunkt nicht vor 1.8. eines Jahres. Das Mähgut ist abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. ~~und gerechte Baumbestände entwickelt, die in den grabenferneren Bereichen in typische Moorwaldbestände auf Hochmoortorfe übergehen.~~

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Auf die Gültigkeit der Satzungen über die Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten vom 27.06.2023, über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 05.06.2019, über die Gestaltung von Garagen vom 08.04.2009 über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom ~~05.06.2019~~ 02.07.2025 und über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen vom 16.06.2004 wird hingewiesen.
- 1.2. ~~Der Geltungsbereich grenzt an die S-Bahnlinie 7 – München / Bahnstrecke 5507.~~ Auf den Schutzbereich der Bahnstrecke wird hingewiesen. Bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke sind beim Einsatz von Baumaschinen und Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen. ~~Pflanzungen müssen die Mindestabstände von 2,0 m zu den Kabelanlagen sowie von mind. 6 m zur Gleisachse einhalten.~~

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1. Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
- 2.2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 2.3. Sofern beim Aushub belastetes oder verunreinigtes Material vorgefunden wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen mitzuteilen. Es ist einer

geordneten Entsorgung zuzuführen. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich unbedenklich ist.

3. Natur- und Artenschutz

- 3.1. Eine etwaige Fällung von Bäumen und Gebüschern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Es ist sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen von Quartieren, fachkundige Begleitung).

3.2. Vorschlagsliste heimische Gehölzpflanzungen

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i> - Felsenbirne	<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> - Hartriegel	<i>Corylus avellana</i> - Hasel
<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i> - Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehdorn
<i>Ribes alpina</i> - Alpen-Johannisbeere	<i>Rosa canina</i> - Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i> - Wolliger Schneeball	<i>Staphylea pinnata</i> - Pimpernuss
<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i> – Weißdorn

Bäume 2. Wuchsordnung

<i>Acer campestre</i> - Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche
<i>Populus tremula</i> - Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i> - Vogel-Kirsche
<i>Sorbus torminalis</i> – Elsbeere	

Bäume 3. Wuchsordnung

<i>Malus communis</i> – Wildapfel	<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> – Schlehe	<i>Pyrus communis</i> - Holzbirne
<i>Salix caprea</i> - Salweide	

- 3.3. Der Geltungsbereich berührt den 50 m Bereich der Uferlinie der Loisach als Gewässer I. Ordnung. Das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen hat mit Schreiben vom 07.08.2025 bereits die Ausnahme nach § 61 BNatSchG erteilt.

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1. Alle Gebäude sind vor ihrer Nutzungsaufnahme an die örtlich vorhandene Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.
- 4.2. Die Errichtung der geplanten Sedimentationsanlage in der privaten Grünfläche bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

5. Wasserwirtschaft

- 5.1. Der Geltungsbereich ist vom ermittelten HQ Extrem (1000-jähriges Ereignis) der Loisach betroffen, es können gemäß Prognose des WWA hierbei Wassertiefen bis 1,0 m über Bestandsgelände auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Abdichtungshöhe des Gebäudes von 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer

- Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Notwasserweg- und Überflutungsnachweis sind spätestens zum Bauantrag vorzulegen.
- 5.2. Im Geltungsbereich ist von einem höchsten Grundwasserstand von ca. 570,0 m ü. NN auszugehen. Mit einem Sicherheitszuschlag von 1,0 m ist der Bemessungswasserstand bei 571 m ü. NN (ca. 1,5 m unter GOK) anzusetzen. Die Keller der neuen Gebäude sollen daher wasserdicht errichtet werden. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
- 5.3. Voraussichtlich ist auch eine Bauwasserhaltung erforderlich. Beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser darf nicht in die Entsorgungskanäle eingeleitet werden. Für hierdurch auftretende Schäden wird keine Haftung übernommen. Eine eventuell erforderliche temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o. ä. ist rechtzeitig bei den Stadtwerken Wolfratshausen (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.
- 5.4. ~~Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben~~ Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat gemäß dem Konzept des IB Ott vom 26.03.2025 zu erfolgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße und den Regeln der Technik entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung genehmigungsfrei. ~~Anlagen zur Versickerung und zum Rückhalt sind von jeglicher Überbauung/Überpflanzung freizuhalten.~~
- 5.5. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs vor anlagenbedingten Geräuschemissionen wird derjenigen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleichgesetzt.
- 6.2. Die Schalltechnische Untersuchung von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Bericht WFH-6826-02 / 6826-02_E05 vom 04.02.2026 ist Grundlage des Bebauungsplans. Die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens in Bezug auf die anlagenbezogenen Geräuscentwicklungen des Demenzzentrums sind zu beachten. Abweichungen von der diesem Gutachten zu Grunde gelegten Betriebsbeschreibung (insbesondere Liefer- und Ladetätigkeiten sowie der Anlagentechnik) kann in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde nur mit dem Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit zugestimmt werden.
- 6.3. Baulicher Schallschutz: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu führen.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2024 gefasst und am 23.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom 07.05.2025 hat in der Zeit vom 02.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2025 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss am 11.03.2026 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.03.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.03.2026 erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Wolfratshausen,
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wolfratshausen,
Klaus Heilinglechner, Erster Bürgermeister