

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan Nr. 122 für das Gebiet südlich der Schlesischen Straße zwischen Egerland- und Böhmerwaldstraße

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

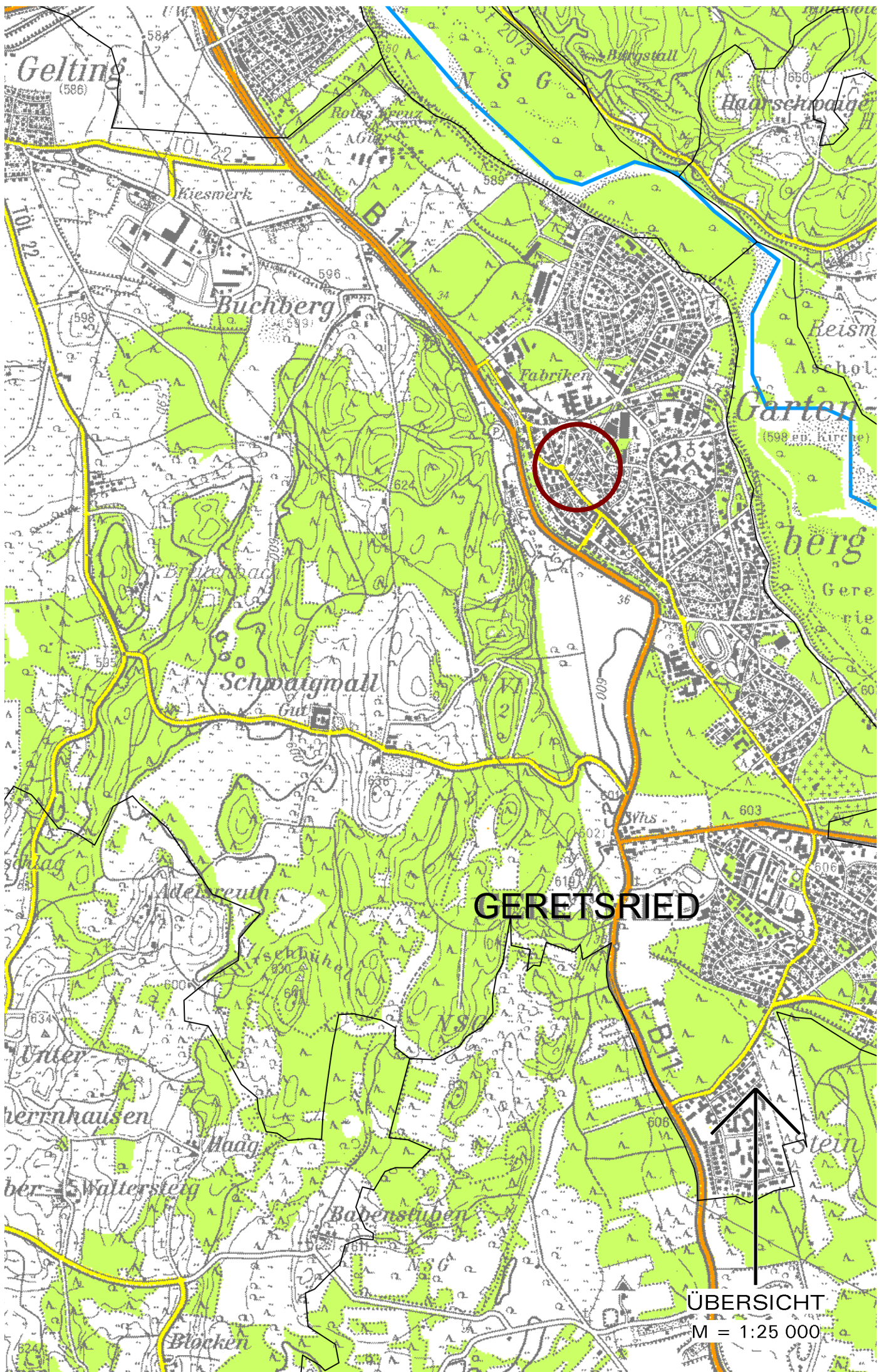
Az.: 610-41/2-83 Bearb.: Jä/Man

Auskünfte: Stadt Geretsried – Stadtbauamt
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried
Tel.: 08171/6298-31

Aufgestellt: 22.02.2000
Geändert: 16.10.2012
11.02.2014


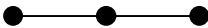

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, §§16, 19, 21 und 23 Baunutzungsverordnung BauNVO, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.






GERETSRIED

ÜBERSICHT
M = 1:25 000

A	Festsetzungen	
1	Geltungsbereich	
1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2	Art der Nutzung	
2.1	Wo 8	höchstzulässige Zahl der Wohnungen, z.B. 8 Wo
2.2	Soweit in der Planzeichnung nach 2.1 nicht anders festgesetzt sind im Gebiet 2 und 3 pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen zulässig, pro Haus in Hausgruppe max. eine Wohnung.	
3	Maß der Nutzung	
3.1	GR 110	höchstzulässige Grundfläche in qm pro Baugrundstück, z.B. 110 qm
3.2	WH 6,40	höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,40 m
3.3	FH 9,50	höchstzulässige Firsthöhe in m, z.B. 9,50 m
3.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise)
3.5	Die Wandhöhe ist definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut über der Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt der Dachfläche.	
4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
4.1		Baugrenze
4.2	o	offene Bauweise
4.3	E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.4	g	geschlossene Bauweise
4.5	Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.	
5.	Wintergärten, Anbauten	
5.1	Pro Einzelgebäude, Doppelhaushälfte oder Haus in einer Hausgruppe ist die Errichtung eines Anbaus, einer Wohnraumerweiterung oder Wintergartens an nur einer Hausseite zulässig. Wintergärten können entweder mit einer seitlichen Abstandsfläche von mind. 3 m zum Nachbargrundstück oder kommun an der Nachbargrenze zum angebauten Nachbargrundstück (bei Doppelhaushälften oder Häusern in einer Hausgruppe) errichtet werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig.	
5.2	Anbauten und Wintergärten sind nur eingeschossig bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m und einer max. Breite von 50% der Gebäudelänge zulässig.	
6.	Bauliche Gestaltung	
6.1	SD	Satteldach

- 6.2 WD Walmdach
- 6.3 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschossrofußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten.
- 6.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.5 Bei Neubauten bis 4,50 m Wandhöhe sind Sattel- und Walmdächer mit Neigungen von über 35° zulässig; bei einer Wandhöhe ab 4,50 m sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20°-30° zulässig.
- 6.6 Zwerchgiebel sind nur bei Einzel- und Doppelhaushälften ab einer Dachneigung von 30° und nur bis zu maximal einem Drittel der Trauflänge zulässig. Der First muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung muss der des Hauptdaches entsprechen.
- 6.7 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, bei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Gebäuden sind Abweichungen von max. 4° zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten, bei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Gebäuden ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Traufe. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen.
- 6.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.9 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Gebäudeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

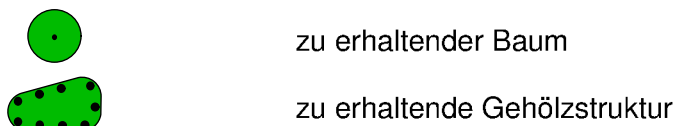
7. Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie

- 7.4 Die Vorgartenzone (9.1) darf je Baugrundstück durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen / Garagen sowie zusätzlich durch einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen ist eine max. 6,0 m breite Zufahrt zulässig.


8. Grünordnung, Einfriedungen

- 8.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:



- 8.2 In der Vorgartenzone (9.1) ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (vgl. Vorschlagliste unter Hinweis Nr.6), Mindest-Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Bereich festgesetzter oder sonstiger vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

- 8.3 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle ein heimischer standortgerechter Baum und mind. 3 heimische Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden dabei angerechnet.

- 8.4 Für die zu pflanzenden Bäume wird eine Pflanzgröße von mindestens 2 m Höhe bzw. ein Stammumfang von mindestens 12-14 cm festgesetzt.
- 8.5 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig.
9. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 9.1  Vorgartenzone
- 9.2 Innerhalb der Vorgartenzone sind Garagen/Carports und Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind. Es ist max. ein offener Stellplatz je Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Haus in Hausgruppe) in der Vorgartenzone zulässig.
- 9.3 Garagen/Carports sind außerhalb der Vorgartenzone zulässig.
- 9.4 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die maximale Dachneigung beträgt 20° beim Satteldach und 10° beim Pultdach.
- 9.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen.
- 9.6 Im Gebiet 2 und 3 ist die Errichtung von einer eigenständigen Garage je Wohnung zulässig, der zweite notwendige Stellplatz ist als offener Stellplatz oder als Carport auszubilden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke 75/213 und 75/152, auf denen der Stellplatznachweis auch in einer Tiefgarage untergebracht werden darf.
- 9.7 Im Gebiet 1 sind Tiefgaragen ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen mit mindestens 0,6 m Humus überdeckt werden.
- 9.8 Für die Anzahl der Garagen/Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der städtischen Stellplatzregelung vom 23.12.2012.

10. Vermaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

C Kennzeichnung



In den so gekennzeichneten Bereichen besteht der begründete Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereiche weisen relativ geringfügige Belastungen mit Hilfwerten unter 2 (nach dem Merkblatt Nr. 3.8/1 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft) auf, so dass bei eventuellen künftigen Baumaßnahmen keine bodenschutzrechtlichen Auflagen sondern lediglich Hinweise zu erwarten sind.

Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Bereiche weisen Hilfwerte von 2 oder darüber aus, weshalb hier bei künftigen Abbruch- bzw. Umbaumaßnahmen mit Auflagen zu rechnen ist.

Aushubarbeiten im Rahmen künftiger Baumaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan mit der Nr.2 dargestellten Flächen sind fachtechnisch zu begleiten. Dazu sind Sachverständigenbüros zu beauftragen, die den Anforderungen des § 18 Bundesbodenschutzgesetz entsprechen.





Bei Bauanträgen in den mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen bittet das Landratsamt / Sachgebiet 31-Bodenschutz um Benachrichtigung und bei Bauanträgen in den mit Nr. 2 gekennzeichneten Flächen um eine Mitteilung bzw. Übermittlung der Untersuchungsergebnisse von fachtechnischen Aushubbegleitungen.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbewegungen ist umgehend das Landratsamt Bad Tölz zu verständigen (Tel. 08041 / 505-364 oder -326), gegebenenfalls sind Aushubarbeiten zu unterbrechen und ausgehobenes Material in dichten Containern zwischen zu lagern.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Baumaßnahmen auf Bombenblindgänger und Munition zu achten. Gegebenenfalls ist die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass trotz der gezielten und systematischen Erkundung auf rüstungsspezifische Kontamination nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass Blindgänger und Munition oder sonstige kleinräumige Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die jedoch kein größeres Gefährdungspotential darstellen dürften.

D Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer
- 3  bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- 4  bestehende Nebengebäude

5 Artenauswahl an Bäumen und Sträuchern (beispielhafte Aufzählung)

Bäume:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Carpinus betulus | Weißbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Salix caprea | Salweide |

Sträucher:

- | | |
|--------------------|----------------|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Viburnum lantana | Schneeball |

6 Die vorhandenen Heckenstrukturen aus Laubgehölzen sowie Obstbäume allgemein sind zu erhalten. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Für den

Schutz der zu erhaltenden Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gelten nur bei Neubauten.

7 Die vorhandenen Bäume unterliegen den Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Geretsried vom 11.11.2013.

8 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

9 Wasser, Abwasser
Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Grundwasser

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Abwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, d.h. das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Für Flächen außerhalb von Altlastenverdachtsflächen gelten die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser. Diese sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann. Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

10 Luft- und Wärmepumpen
Luft- Wärmepumpen sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf.

E Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gem. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, können gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Neben der Verpflichtung, gleichwertigen Ersatz nachzupflanzen, ist mit einem Bußgeld zu rechnen.

Kartengrundlage:

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Geretsried, den

(Siegel)
(Michael Müller, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.10.2013 bis 22.11.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf gegeben (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis 22.11.2013 ausgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung hat in der Zeit vom 25.11.2013 bis 03.01.2014 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB).
5. Die nochmalige erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geretsried, den

(Siegel)

.....
(Michael Müller, Erster Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geretsried, den

(Siegel)

.....
(Michael Müller, Erster Bürgermeister)