

Stadt



Stadt Geretsried

...einfach anders!

Bebauungsplan

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Nr. 114

Für das Gebiet zwischen Alpenstraße,
Zugspitzweg, Karwendelweg

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Jäger, Schyschka

QS: Schwander

Aktenzeichen

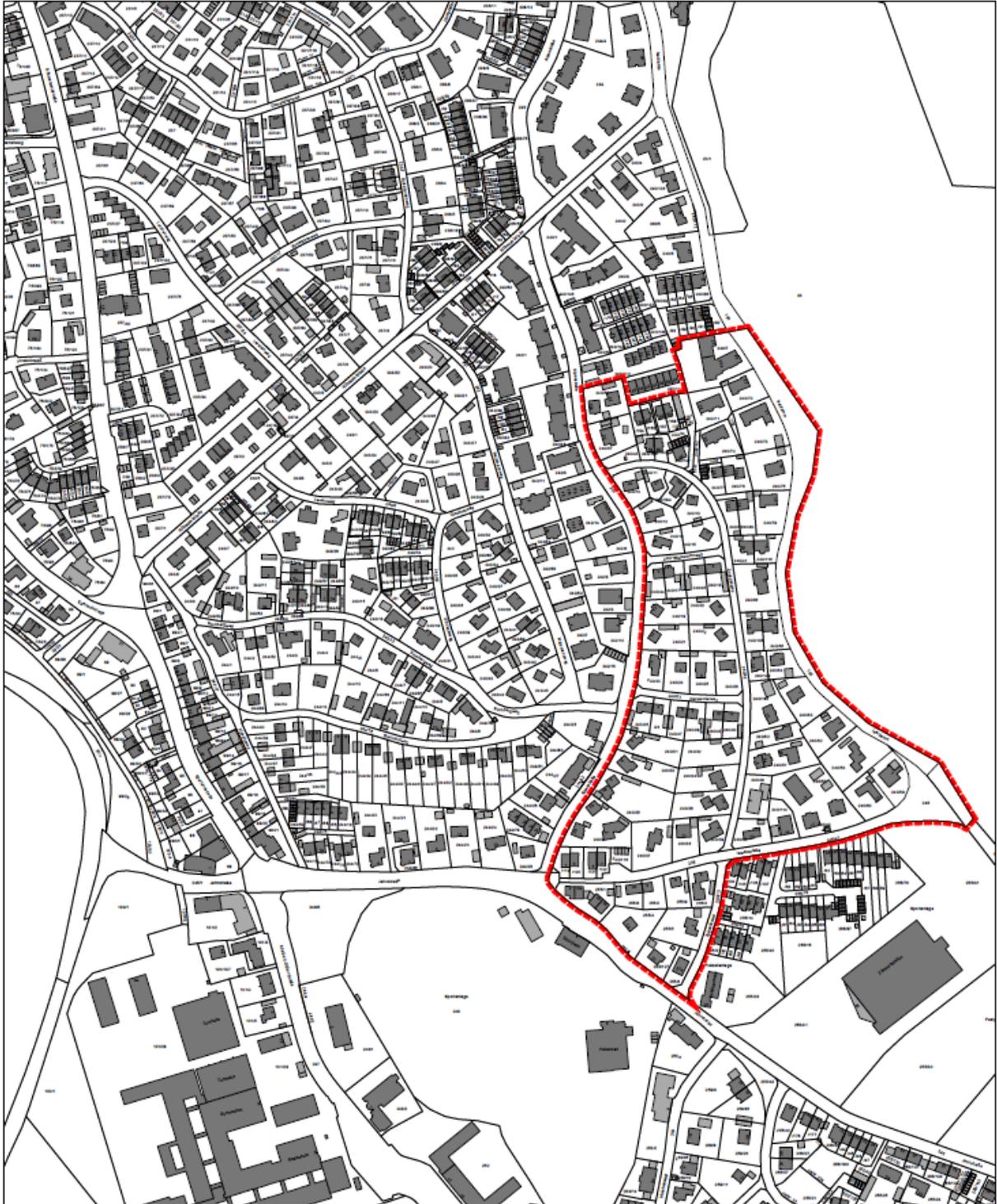
GER 2-114

Plandatum

25.07.2024 (2. Entwurf)
17.10.2023 (Vorentwurf)

Satzung

Die Stadt Geretsried 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.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 100** zulässige max. Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 100 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 % der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die gem. Ziffer A 3.1 und A 3.2 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im WA 1 und WA 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 und im WA 3 und WA 4 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

- 3.4 **WH 6,50** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,50 m

Die Wandhöhe ist definiert als das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.5 **FH 10,00** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,00 m

Die Firsthöhe ist definiert als das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

- 3.7  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

- 3.8  **553,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 553,0 m ü. NHN

- 3.9 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen sind nur an Gebäuden bis zu 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, und innerhalb eines Abstandes von 2 m, gemessen von der Gebäudekante, zugelassen. Ausnahmsweise sind Abgrabungen bis zu 1,5 m unter dem festgesetzten Höhenbezugs-

punkt bei Spitzgiebelhäusern zulässig. Die Gesamtbreite aller Lichtgräben, Abgrabungen und Aufschüttungen darf maximal ein Drittel der an die Fläche angrenzenden Gebäudefront betragen. Die Errichtung einer Außentreppe mit der dazu erforderlichen Abgrabung ist innerhalb der Bauräume zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Es ist eine offene Bauweise zulässig.

4.2  nur Einzelhäuser zulässig

4.3  nur Doppelhäuser zulässig

4.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.5  Baugrenze

5 Wintergärten, Anbauten

5.1 Pro Einzelgebäude oder Doppelhaushälfte ist die Errichtung eines Anbaus, einer Wohnraumerweiterung oder Wintergartens an nur einer Hausseite sowie im WA 1 ausnahmsweise an zwei Gebäudeseiten zulässig. Wintergärten können entweder mit einer seitlichen Abstandsfläche von mind. 3 m zum Nachbargrundstück oder kommun an der Nachbargrenze zum angebauten Nachbargrundstück (bei Doppelhaushälften) errichtet werden.

5.2 Anbauten und Wintergärten sind nur eingeschossig bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** Satteldach je Hauptgebäude

6.2 **FD** Flachdach je Hauptgebäude

6.3 Die Sockelhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Erdgeschoss-rohfußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten.

6.4 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.5 **DN 45°** Dachneigung in Grad, z.B. 45°

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. 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 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.9 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.10 Dachaufbauten dürfen den First beim Satteldach nicht überragen; ausgenommen hiervon sind nur Kamine.
- 6.11 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen sind keine grellen und leuchtenden Farben als Verputz zulässig. Holzverschalung ist zulässig.
- 6.12 Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- E Eigentümerweg mit öffentlicher Widmung gem. Art. 53 Abs. 3 BayStrWG
- 7.3  Straßenbegleitgrün
- 7.4 Entlang der Erschließungsstraße ist je vollendete 10 m Grundstücklänge eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m zulässig.

8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 8.1 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 oder Doppelhaushälfte) in der Vorgartenzone zulässig.
- 8.2 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.

- 8.3 Es ist die Errichtung von einer eigenständigen Garage je Wohnung zulässig, der zweite notwendige Stellplatz ist als offener Stellplatz oder als Carport auszubilden.

9 Grünordnung

- 9.1  Vorgartenzone

- 9.2  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
zusammenhängende Grünfläche

- 9.3  zu erhaltender Baum

- 9.4 Je angefangene 250 qm unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke ist ein Laub—oder Obstbaum der 2. Wuchsordnung (vgl. Vorschlagliste unter Hinweis Nr. 6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für jede zusätzlich angefangene 250 m² ist ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung nach Vorgaben der städtischen Baumschutzverordnung zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können dabei angerechnet werden.

- 9.5 Ab vier nicht überdachten Stellplätzen sind je volle vier Stellplätze mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung auf einer direkt angrenzenden, begrünten Fläche mit ausreichend großer Pflanzgrube zu bepflanzen. Die begrünte Fläche der Baumscheibe ist vor Verdichtung des Wurzelraums zu schützen. Bei Bauvorhaben mit vier oder mehr Stellplätzen sind die zusammenhängende Stellplätze umlaufend dreiseitig mit Sträuchern einzugrünen.

- 9.6 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 10m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanagen sind flächig zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.

- 9.7 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Alle zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

- 9.8 Festgesetzte Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- 9.9 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

- 9.10 Die Decken der Tiefgaragen und sonstigen Geländeunterbauungen außerhalb von Gebäuden sind mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und mit mindestens 0,8 m hohem fachgerechtem Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen und interne Zuwegungen.
- 9.11 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 50 m² bis zu einer Dachneigung von 10° flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Auf die Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Geretsried wird hingewiesen. Dies gilt nicht im Bereich für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind hiervon ausgenommen.

10 Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zaunsockel sind unzulässig. Ausgenommen sind Terrassentrennwände.
- 10.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen und bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen vom natürlichen Gelände aus, zulässig. Ausgenommen sind Terrassentrennwände.
- 10.3 Straßenseitige Einfriedungen über 1,2 m Höhe, gemessen von der Geländehöhe am Straßen-/ Gehweggrund, sind unzulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für lebende Hecken. Thujen sind unzulässig.

11 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 11.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung / Versickerung zu bringen, davon ausgenommen sind die Grundstücke im Bereich von Altlastenverdachtsflächen.
- 11.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zuwegungen sowie Not- und Feuerwehruzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) anzulegen.
- 11.3 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Es ist unzulässig, das gesamte Grundstück oder wesentliche Teile davon mit dem Ziel zu verändern, das Gelände dem geplanten Baukörper anzupassen. Insbesondere ist es unzulässig, das Gelände einzuebnen. Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

12 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Kennzeichnung



Flächen mit begründetem Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

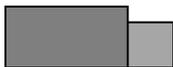
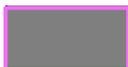
In Teilbereichen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind Bodenverunreinigungen zu erwarten, insbesondere im nördlichen sowie im südlichen/südöstlichen Teil, weshalb im Fall von Bau- bzw. Erdbewegungsmaßnahmen mit entsprechenden Auflagen und Hinweisen zu rechnen ist.

Tiefbauarbeiten und Erdbewegungen sind entsprechend vorsichtig auszuführen, da ein Antreffen von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

Für derartige Arbeiten auf Grundstücken im nördlichen und südlichen/südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, bei denen grundsätzlich mit einer Altlastenrelevanz zu rechnen ist, wird eine fachtechnische Begleitung durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen empfohlen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen bzw. organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist dies unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen mitzuteilen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das weitere Vorgehen sowie etwaige erforderliche Maßnahmen sind mit den Behörden abzustimmen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 240/14 Flurstücksnummer, z.B. 240/14
- 3  bestehende Bebauung
- 4  vorhandene Spitzgiebelhäuser
- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
 - Stellplatzsatzung
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
 - Freiflächen- und Gestaltungssatzung
 - Baumschutzverordnung
- 6 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen. Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung):

Abies alba (Weiß-Tanne)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Aesculus hippocastanum (Gemeine Rosskastanie)
Betula pendula (Sand-Birke)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Juglans regia (Walnuss)
Larix decidua (Europäische Lärche)
Larix kaempferi (Japanische Lärche)
Liriodendron tulipifera (Amerikanischer Tulpenbaum)
Metasequoia glyptostrob. (Urweltmammutbaum)
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
Pinus nigra (Schwarz-Kiefer)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Kleinkronige Bäume (II. Wuchsordnung):

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus prunifolia (weißdorn)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aucuparia v. Edulis (Essbare Eberesche)
Sorbus intermedia (Gewöhnliche Mehlbeere)
Ulmus minor (Feldulme)

Malus spec. (Apfelbaum (Hochstamm))

Pyrus spec. (Birnbäum (Hochstamm))

Sträucher:

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Buxus sempervirens (Gemeiner Buchsbaum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Prunus mahaleb (Steinweichesl)
Prunus padus (Traubenkirche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Ulmus glabra (Bergulme)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

7 Artenschutz

7.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Ist eine Rodung und Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit (vgl. § 39 (5) BNatSchG) notwendig, ist eine gesonderte Befreiung zu beantragen, über die die untere Naturschutzbehörde nach den Voraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

7.2 Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). So sind nach Beendigung von Bauarbeiten an oder in den Fassaden von neu errichteten oder sanierten Gebäuden folgende Nistkästen direkt aufzuhängen bzw. einzubauen:

- 2 Sperling-Nistkästen für den Feldsperling oder
- 1 Nistkasten für den Star oder
- 1 Fledermauskasten

7.3 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off - Leuchten mit einem Abstrahlwinkel < 70°, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

8 Immissionsschutz

- 8.1 Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauten ist auf den Fl.Nrn. 240/58, 240/57, 240/10, 240/12, 240/14, 240/44, 240/19, 240/21, 240/23, 240/46, 240/31, 240/33, 240/35, 240/9, 240/119, 255/1, 255/4, 255/127, 255/ mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten.
- 8.2 Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der durchgeführten Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner vom 12.08.2024, Bericht Nr. 224094/ 2) die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.
- 8.3 Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, sollte der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in der durchgeführten Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner vom 12.08.2024, Bericht Nr. 224094/ 2) dargestellt.

- 9 Technische Erschließung
- 9.1 Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
- 9.2 Trinkwasserversorgung
Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt anzuschließen.
- 9.3 Löschwasserversorgung
Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln.
- 9.4 Abwasserbeseitigung
Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 9.5 Niederschlagswasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.
- Im Bereich von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung grundsätzlich nicht möglich, hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu stellen. Mit diesbezüglichen Auflagen ist zu rechnen.
- 9.6 Leitungen
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bei unterirdischen Versorgungsleitungen dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.
- 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.
- 10 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 11 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Stadt Geretsried, den

(Siegel)
 Michael Müller, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. 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.

3. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

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

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister

6. 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.

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister