

Stadt Geretsried

Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Geretsried für das Gebiet Tattenkofener Straße Nord / Johann-Sebastian-Bach-Straße

2. Änderung

LAGEPLAN



Die Stadt Geretsried erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Aufgestellt am: 27.10.2009
geändert am: 20.04.2010
geändert am: 22.06.2010
geändert am: 29.06.2010
geändert am: 20.06.2023
geändert am: 10.01.2025 a+h

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16,
82549 Königsdorf
Tel: 08179 / 925540
Fax: 08179 / 9255-45

E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Planfertiger 1. Änderung / Auskünfte

Stadtverwaltung Geretsried
Abteilung 3 - Bauen
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried
Tel: 08171 / 62980

E-Mail: stadtverwaltung@geretsried.de
Internet: www.geretsried.de

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet mit Ordnungszahl, z.B. 1

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 **GR 114** Maximal zulässige Grundfläche pro Baufenster pro Grundstück, z. B. 114 m²
- 3.2 **II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- 3.3 Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt für Gebäude mit 2 Vollgeschossen 6,5 m jeweils gemessen von der Mitte des Bauraumes in einer lotrechten Verbindung zum Schnittpunkt mit der Straßenachse (Tattenkofener Straße) bis zu dem in Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO genannten oberen Bezugspunkt. Dabei ist ein Kniestock von max. 0,4 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Rohdecke im 1. Obergeschoß bis Unterkante Sparren.
- 3.4 Auf den Baugrundstücken Nr. 1 und Nr. 8 sind nur Einzelhäuser, auf den Baugrundstücken Nr. 2/Nr. 3, Nr. 4/Nr. 5 und Nr.6/Nr.7 jeweils nur ein Doppelhaus zulässig; bei Zusammenlegung von 2 Grundstücken sind auch 3 Reihenhäuser zulässig. Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgelegt:
- Baugrundstück Nr. 1: eine Wohnung
 - Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 7: zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte; bei Reihenhäusern eine Wohnung pro Reihnhaus
 - Baugrundstück Nr. 8: zwölf Wohnungen
- 3.5 Die zulässige Grundfläche pro Baufenster pro Grundstück kann durch Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen überschritten werden.

4. Überbaute Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Maßzahl, z.B. 19,00 m

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1  Garage
- 6.2  Stellplätze
Garagenvorplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnliches).

- 6.3  Tiefgarage
- 6.4  Rampe, Auf- und Abfahrt Tiefgarage
- 6.5  Ein-, Ausfahrt
- 6.6 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den Bereichen zulässig, in denen sie zeichnerisch festgesetzt sind.
- 6.7 Bis einschließlich 60 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, über 60 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.8 Auf dem Baugrundstück Nr. 8 ist je Wohnung ein Fahrradstellplatz nachzuweisen.
- 6.9 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen zulässig und können die Grundflächenzahl überschreiten.

7. Dächer und bauliche Gestaltung

- 7.1  Hauptfirstrichtung
- 7.2 Im WA 1 sind nur begrünte Flachdächer und Walmdächer bis 15° Neigung zulässig.
- 7.3 Im WA2 sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 30° zulässig. Satteldächer von Garagen sind mit einer Neigung von 25° auszubilden.
Die Doppelhäuser innerhalb des gleichen Bauraumes sind mit gleicher Dacheindeckung auszubilden. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Dächer der Garagen sind in gleicher Weise wie die zugehörigen Hauptgebäude einzudecken.
- 7.4 Bei einer Dachneigung von 30° sind ein Zwerchgiebel oder Dachgauben zulässig.
- 7.5 Doppelhäuser sind profilgleich mit einheitlicher Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.

8. Wintergärten

- 8.1 Ein- und zweigeschossige Wintergärten sind nur in WA 2 zulässig.
- 8.2 Wintergärten mit einer Grundfläche von maximal 20 m² werden ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, sofern dadurch die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden. Bis zu dieser Größe können sie ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.
- 8.3 Ist auf dem Nachbargrundstück ein Wintergarten realisiert, muss dessen Höhe und Dachneigung übernommen werden.
- 8.4 Wintergärten sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig.
- 8.5 Der obere Abschluss des Wintergartens ist als Schrägverglasung auszuführen.
- 8.6 Der oberste Punkt des Wintergartens (First) ist an der Balkonplatte bzw. an der Gebäudeaußenwand auf Höhe des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses anzuschließen. Darüber hinaus ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig.
- 8.7 Der Anschluss an Wandflächen und an die Unterkante von Balkonen ist als Pultdach auszuführen. Die zulässige Dachneigung für Wintergärten beträgt 5° - 15°. Beim Anschluss des Wintergartens an Dachflächen muss die vorhandene Dachneigung aufgenommen werden.

9. Grünordnung

- 9.1  Zu pflanzender Baum.
- 9.2 Für je 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Es sind nur heimische Gehölze zulässig. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet.
- 9.3 Mindestens 10% der nicht überbaubaren Fläche sind mit heimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die Pflanzverpflichtungen nach Nummer 9.2 werden angerechnet.
- 9.4 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Mauern und Sockel sind nicht zulässig.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 10.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 21 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 6.074 m² auf dem Flurstück Nr. 1955, Gemarkung Königsdorf. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 137 (vgl. Büro U-Plan, vom 20.04.2010) beschrieben.

11. Immissionsschutz

- 11.1 An den mit den Planzeichen X₁, X₂ und X₃ gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung tags ein Beurteilungspegel in Höhe von L_r = 58 dB(A) erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8 muss hier die resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Wohngebäuden folgende resultierenden, erforderlichen Schalldämm-Maße aufweisen:

X1: erf. R'_{w,res} > 35 dB

X2: erf. R'_{w,res} > 40 dB

X3: erf. R'_{w,res} > 45 dB

An den so gekennzeichneten Fassaden ist nach Möglichkeit auf die Anordnung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern zu verzichten oder durch eine geeignete Wohnungsgrundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über eine Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden können. Ist dies nicht möglich, ist für die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den gekennzeichneten Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 11.2.  Flächen zur Errichtung eines Lärmschutzwalls, einer Lärmschutzwand bzw. einer Wall-/ Wandkombination. Die maximale Höhe beträgt 3,50m.

B) Hinweise

1.  Grundstücksgrenze aus Flurkarte (Bestand)
2. 20/7 Flurstücksnummer
3.  Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
4.  Vorgeschlagene Lage der Gebäude
5.  Geplante Grundstücksgrenze
6.  Baugrundstück mit Nummerierung, z.B. 1
7. Artenauswahl - Bäume und Sträucher (beispielhafte Auswahl)
Bäume:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher:
Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Kornelkirsche)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
8. Der Standort der durch Planzeichen festgesetzten Bäume kann geringfügig von der Lage im Plan abweichen.
9. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München, anzuzeigen.
10. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
11. Dachwässer sind vor Ort in den Untergrund einzuleiten.
12. Niederschlagswasser von Stellplätzen und Zufahrten ist an Ort und Stelle zu versickern.
13. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
14. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.

C) Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.02.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gegeben (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gegeben (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
4. Die Stadt Geretsried hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung:
Stadt Geretsried, den

.....
Siegel

.....
Michael Müller
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Satz1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

.....
Siegel

.....
Michael Müller
Erster Bürgermeister