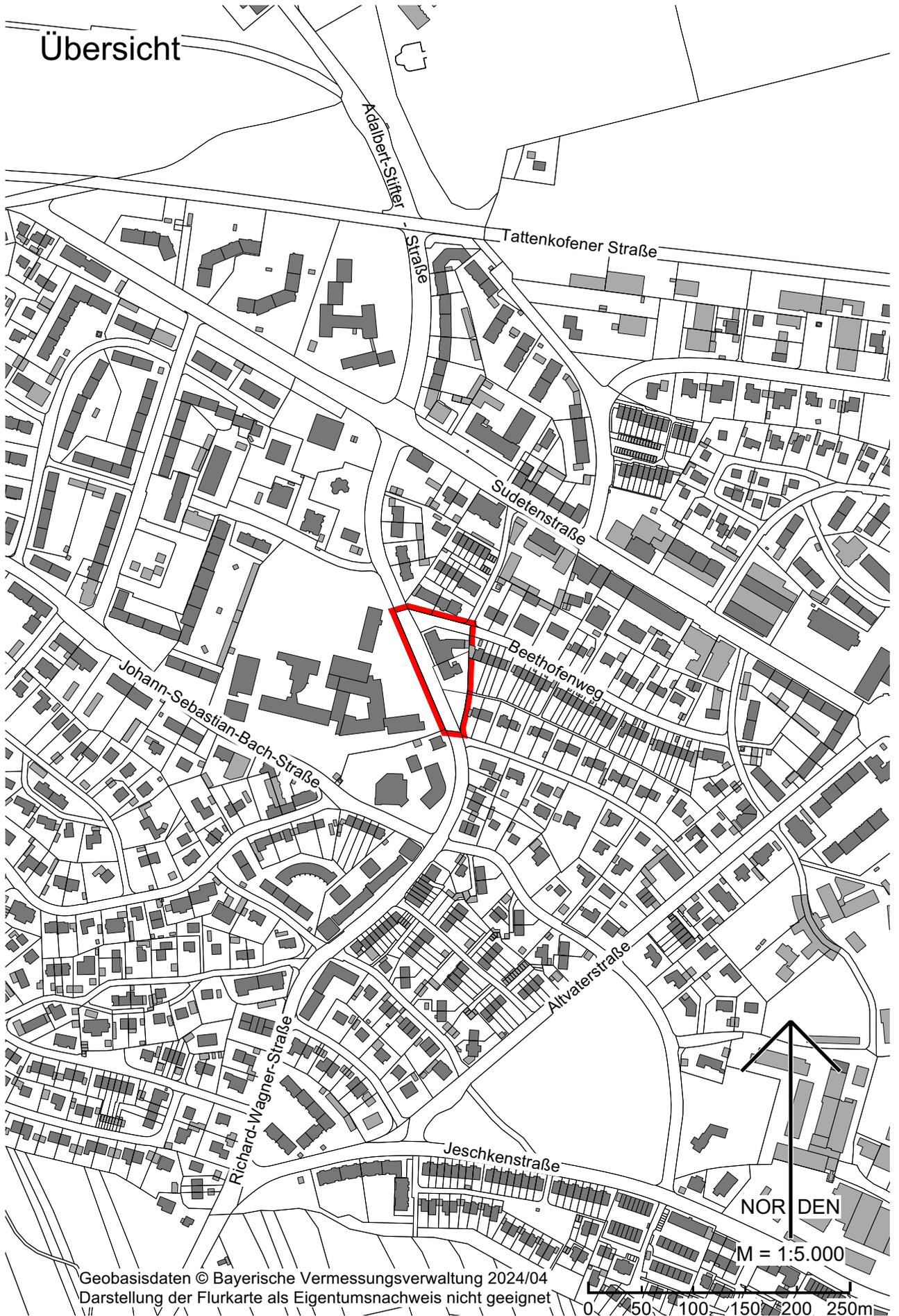


Stadt	Geretsried Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 49 8. Änderung
Entwurf	Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Josef Wehbe Moosbauerweg 1 82515 Wolfratshausen
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 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 QS: Kulosa
Aktenzeichen	GER 2-121
Plandatum	11.02.2025 (Entwurf)

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.

Übersicht



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 49 in Kraft getreten am 05.02.1986.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (WH/FH)

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- 2.1.1 Folgende nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 2.1.2 Folgende nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 2.1.3 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 500** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 500 qm
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % und für die Außengastronomie von der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 Die gem. A 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 55 % überschritten werden.

- 3.2 **605,5**  Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, 605,5 m ü. NHN,
- 3.3 **WH 10,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 10,8 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe darf für Zwerchgiebel um max. 2,5m überschritten werden
- 3.4 **FH 14,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 14,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,2 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nicht zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1 Es ist eine geschlossene Bauweise zulässig.
- 4.2  Baugrenze
- 4.2.1 A Innerhalb der mit A gekennzeichneten Baugrenzen ist nur eine Außengastronomie.
- 4.2.2 B Innerhalb der mit B gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Balkone/ Laubengänge zulässig.
- 4.2.3 L Innerhalb der mit L gekennzeichneten Baugrenzen ist nur ein Laubengang zulässig.
- 4.3  An der pink markierten Gebäudeseite beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,26 H.
- 4.4  An der cyan markierten Gebäudeseite beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,38 H.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die gem. A 3.1.2 festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

- 5.2 Vor Zufahrten von der Richard-Wagner Straße ist auf Privatgrund ein für einen PKW ausreichend großer Stauraum anzulegen. Der Stauraum muss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin offen sein. Er darf weder durch ein Tor, durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Gebäude in geschlossener Bauweise sind profiligleich/ mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.1.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach je Hauptgebäude zulässig
Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung max. 35°.
- 6.1.2 **FD** nur Flachdach je Hauptgebäude zulässig
- 6.1.3  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 6.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Gauben (nur Schleppgauben/ Giebelgauben) mit einer max. Breite von 1,5 m oder Zwerchgiebel zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.
- 6.4 Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang und untereinander muss mind. 1,5 m betragen. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Zwerchgiebel müssen die Dachneigung des Hauptdaches haben. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
- 6.5 Dachflächenfenster sind in Dachflächen von Standgauben oder Zwerchgiebel unzulässig. In Dachflächen mit Gauben ist je 12 m Trauflänge ein Dachflächenfenster als Austiegsluke mit max. 1 qm Größe zulässig.
- 6.6 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.
- 6.7 Glasflächen von über 0,5 qm sind zu unterteilen. Glasbausteine sind unzulässig.
- 6.8 Glasveranden und Vordächer sind in leichter Metall- oder Holzkonstruktion auszuführen.

7 Werbeanlagen und Einfriedungen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an Hauswänden und nur im Bereich in und über den Erdgeschoss zulässig.

- 7.2 Schilder, Schriftfelder und ähnliches mit über 0,8 m Höhe sind auf einer Gesamtgröße von max. 4,0 qm beschränkt. Ihre von der Hauswand abragende Tiefe ist senkrecht von der Hauskante gemessen auf max. 0,8 m beschränkt. Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.
- 7.3 Reihungen gleichartiger Elemente sind zu vermeiden.
- 7.4 An der Ostseite der Richard-Wagner Straße sind Einfriedungen unzulässig, nur im Bereich der Außengastronomie ist eine Einfriedung oder eine Mauer mit einer Höhe von max. 1,50 m gemessen von der gem. A 3.2 festgesetzten Höhenkote zulässig.
- 7.5 Als Einfriedungen von Gärten sind nur Heckenpflanzungen - oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Im Eingangs- bzw. Einfahrtsbereich sind Mauerstreifen in hellem Putz zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m, gemessen von der gem. A 3.2 festgesetzten Höhenkote, nicht überschreiten, straßenseitig 1,20 m.

8 Verkehrsflächen

8.1  Straßenbegrenzungslinie

8.2  öffentliche Verkehrsfläche

8.3 Soweit der öffentliche Gehweg auf Privatgrundstücken zur Erschließung von Läden verbreitert wird, muss der Belag in gleicher Art ausgeführt werden. Dies gilt auch für Garagenvorflächen.

8.4  Keine Einfahrt/ Ausfahrt

9 Grünordnung

9.1  zu erhaltender Baum

9.2  zu pflanzender Baum

9.3 Die Anzahl des zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

9.4 Mindestpflanzqualitäten:

Für Pflanzungen von Sträuchern sind stadtklimaverträgliche Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

Alle zu pflanzenden Bäume sind als stadtklimaverträgliche Bäume III. Wuchsklasse in der Pflanzqualität Hochstamm, zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 cm bis 12 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.

9.5 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

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

10 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

10.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung / Versickerung zu bringen.

10.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zuwegungen sowie Not- und Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) anzulegen.

10.3 Flachdächer von Nebengebäuden sind als extensive Gründächer auszubilden.

11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

4  bestehende Bebauung

5 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Geretsried in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird das in der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ geregelte Maß durch die Festsetzungen A 4.3 bis A 4.6 ersetzt.

6 Grünordnung

6.1 Die Stadt 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.

- 6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Pflanzliste für Grundstücke mit hohem Verdichtungsgrad (kleinkronige Bäume) (unterstrichene Arten sind zusätzlich verwendbar im Stadtklima, mit einem Sternchen* versehene Arten sind zusätzlich bienenfreundlich):

Acer campestre 'Green Column' - Säulen-Feld-Ahorn (heimisch in Sorte)*
 Acer griseum - Zimt-Ahorn (China)*
 Acer negundo 'Variegatum' - Silbereschen-Ahorn (Nord-Amerika)
Acer opalus - Italienischer-Ahorn (Mittel-Europa/Südwest-Europa)*
Acer tataricum subsp. Ginnala - Feuer-Ahorn (Asien/Sibirien)*
 Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Schnee-Felsenbirne (Nord-Amerika)*
Broussonetia papyrifera - Papier-Maulbeerbaum (China)*
 Catalpa bignonioides 'Nana' - Kugel-Trompetenbaum (Südost-USA)
Cercis siliquastrum - Gewöhnlicher Judasbaum (Mittelmeerraum/Vorderasien)*
 Cladrastis lutea – Gelbholz (Nordost-USA/Südost-USA)*
Cornus mas - Kornelkirsche (heimisch)*
 Crataegus x lavalley 'Carrierei' - Lederblättriger Weißdorn (Kreuzung)*
 Crataegus x persimilis 'Prunifolia' - Pflaumenblättriger Weißdorn (Kreuzung)*
 Davidia involucrata var. Vilmoriniana – Taschentuchbaum (West-China)*
Elaeagnus angustifolia - Schmalblättrige Ölweide (Mittelasien/Mongolei/Balkan)*
Fraxinus ornus - Blumen-Esche (Mittelmeerraum/Kleinasien)*
 Gleditsia triacanthos 'Sunburst' - Gold-Gleditschie (Nord-Amerika)*
Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum (Asien)*
 Magnolia kobus - Kobushi-Magnolie (Japan)
 Magnolia x loebneri 'Merrill' - Löbners Magnolie (Kreuzung)
 Malus-Hybriden - Zierapfel-Sorten (Kreuzungen)*
 Morus alba - Weißer Maulbeerbaum (Ostasien)*
 Parrotia persica 'Vanessa' - Eisenholzbaum (Nord-Iran/Vorderasien)*
 Prunus x eminens 'Umbraculifera' - Kugel-Steppen-Kirsche (Kreuzung)*
 Prunus padus 'Albertii' - Traubenkirsche (heimisch in Sorte)*
 Prunus serrulata 'Shirofugen' - Japanische Blütenkirsche (China/Korea/Japan)
 Pyrus salicifolia - Weidenblättrige Birne (Türkei/Kaukasus/Iran)*
 Sorbus aucuparia 'Fastigiata' - Pyramiden-Eberesche (heimisch in Sorte)*
 Sorbus commixta 'Dodong' - Japanische Eberesche (Japan/Korea)*
 Sorbus decora - Schmuck-Eberesche (Nord-Amerika)*
Sorbus latifolia 'Henk Vink' - Breitblättrige Mehlbeere (heimisch in Sorte)*
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringer Mehlbeere (Kreuzung)*
Sorbus torminalis – Elsbeere (heimisch)*
 Syringa reticulata 'Ivory Silk' - Japanischer Flieder (Japan)*
 Tetradium daniellii var. Hupehensis - Hupeh-Duftesche (China)*

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 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse 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 Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

8 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.

9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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.

10 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: <https://www.dinmedia.de/de/normen-services/auslegestellen#/>]

- 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>
- Stadt Geretsried, Karl-Lederer-Platz, 82538 Geretsried

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Verfahrensvermerke

1. Der EPA hat in der Sitzung vom die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
4. Die Stadt Geretsried hat mit Beschluss des Stadtrates/ Bauausschusses vom die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 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 zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 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. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 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