



7. 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.
8. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Lage und Ausführung der Zufahrten, Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
9. Dachwässer sind vor Ort in den Untergrund einzuleiten.
10. Niederschlagswasser von Stellplätzen und Zufahrten ist an Ort und Stelle zu versickern.

### C) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen 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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 01.04.2008 gefasst und am 19.05.08 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.04.2008 hat in der Zeit vom 19.05.2008 bis 06.06.08 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2008 hat in der Zeit vom 19.05.2008 bis 06.06.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.06.08 hat in der Zeit vom 28.07.08 bis 01.09.08 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.08 bis 01.09.08 ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.10.08 wurde vom Entwicklungs- und Planungsausschuss am 21.10.08 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Stadt Geretsried, den 06.11.08

.....  
Cornelia Irmer  
1. Bürgermeisterin Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.11.08 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.08 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

.....  
Cornelia Irmer  
1. Bürgermeisterin Siegel

### A) Festsetzungen

1. **Geltungsbereich**  
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 135 A
2. **Art der baulichen Nutzung**  
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
3.1 **GR 240** Maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich in m<sup>2</sup> (z.B. 240 m<sup>2</sup>)  
3.2 **II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse  
3.3 Die höchstzulässige Wandhöhe, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO beträgt 6,2 m.  
3.4 Maßzahl in Metern (z. B. 15,0 m)

#### 4. Überbaubare Grünstücksfläche

- 4.1 Baugrenze

#### 5. Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen  
Die private Verkehrsfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drännpflaster, wassergebundene Decke oder ähnliches).

#### 6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist 1 Stellplatz, über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.
- 6.2 Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 6.3 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (fugenweites Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drännpflaster, wassergebundene Decke oder ähnliches).

#### 7. Wintergärten

- 7.1 Wintergärten mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> werden ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, sofern dadurch die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden.
- 7.2 Ist auf dem Nachbargrundstück ein Wintergarten realisiert, muss dessen Höhe und Dachneigung übernommen werden.
- 7.3 Wintergärten sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig.
- 7.4 Der obere Abschluss des Wintergartens ist als Schrägverglasung auszuführen.
- 7.5 Der oberste Punkt des Wintergartens (First) ist an der Balkonplatte bzw. an der Gebäudeaußenwand auf Höhe des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses anzuschließen. Darüberhinaus ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig.

- 7.6 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.
8. **Dächer und bauliche Gestaltung**  
8.1 Hauptfirstrichtung  
8.2 Als Dachformen sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für das Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 22° bis 28° zulässig. Für Garagen sind Dachneigungen bis maximal 30° zulässig.  
8.3 Ein Doppelhaus ist profiligleich mit einheitlicher Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung zu errichten.  
8.4 Zwerchgiebel sind bis maximal einem Drittel der Traufänge zulässig. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

#### 9. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 9.1 Für je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche sind an geeigneter Stelle ein heimischer Baum und mindestens 3 heimische Sträucher zu pflanzen.
- 9.2 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Mauern und Sockel sind nicht zulässig.
- 9.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 21BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umfang von 1.308 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück Nr. 4, Gemarkung Geretsried. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 135 A (vgl. Büro U-Plan, Juni 2008) beschrieben.

### B) Hinweise

1. Grundstücksgrenze
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. **25/2** Flurstücksnummer
4. Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer, Nebengebäude
5. Vorgeschlagene Lage der Gebäude
6. Artenauswahl an Bäumen und Sträuchern (beispielhafte Auswahl)

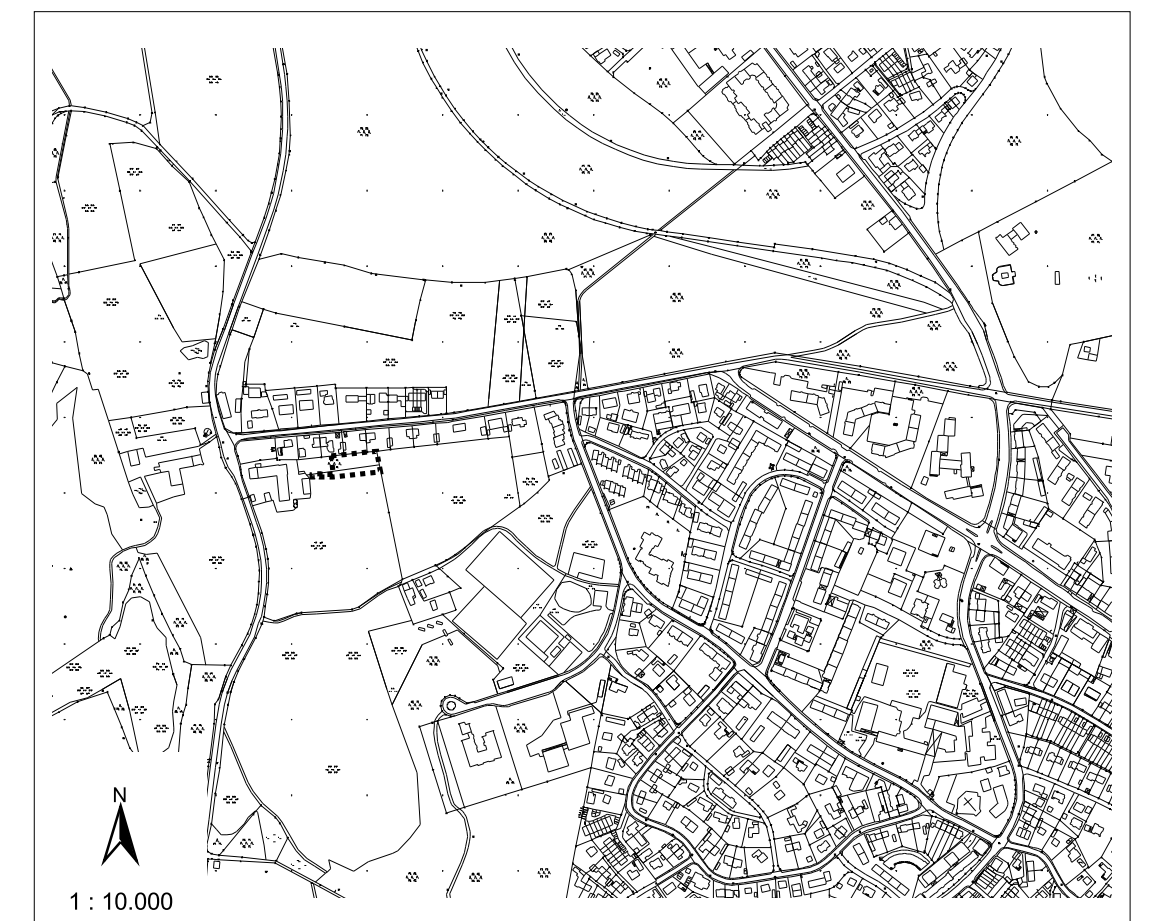
Bäume:  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Salix caprea (Salweide)

Sträucher:  
Corylus avellana (Hasel)  
Cornus sanguinea (Kornelkirsche)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### STADT GERETSRIED

#### Bebauungsplan Nr. 135 A der Stadt Geretsried für das Wohngebiet am Wiesensteig, nördlicher Bereich

Lageplan



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

Aufgestellt: 01.04.2008  
Geändert: 17.06.2008  
21.10.2008

**SATZUNG**

Planfertiger:

Stadt Geretsried  
Karl-Lederer-Platz 1  
82549 Geretsried  
Tel. 08171/6298-31 Fax 6298-82  
E-Mail: info@geretsried.de  
Internet: www.geretsried.de

Büro U-Plan  
Moosaurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de

