

Stadt

Geretsried

Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan

Nr. 19/25.

für das Gebiet „Ortsteil Stein“,
1. Änderung

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

Hagenauer

QS: HJ

Aktenzeichen

GER 1-20

Plandatum

05.06.2025 Entwurf

Satzung

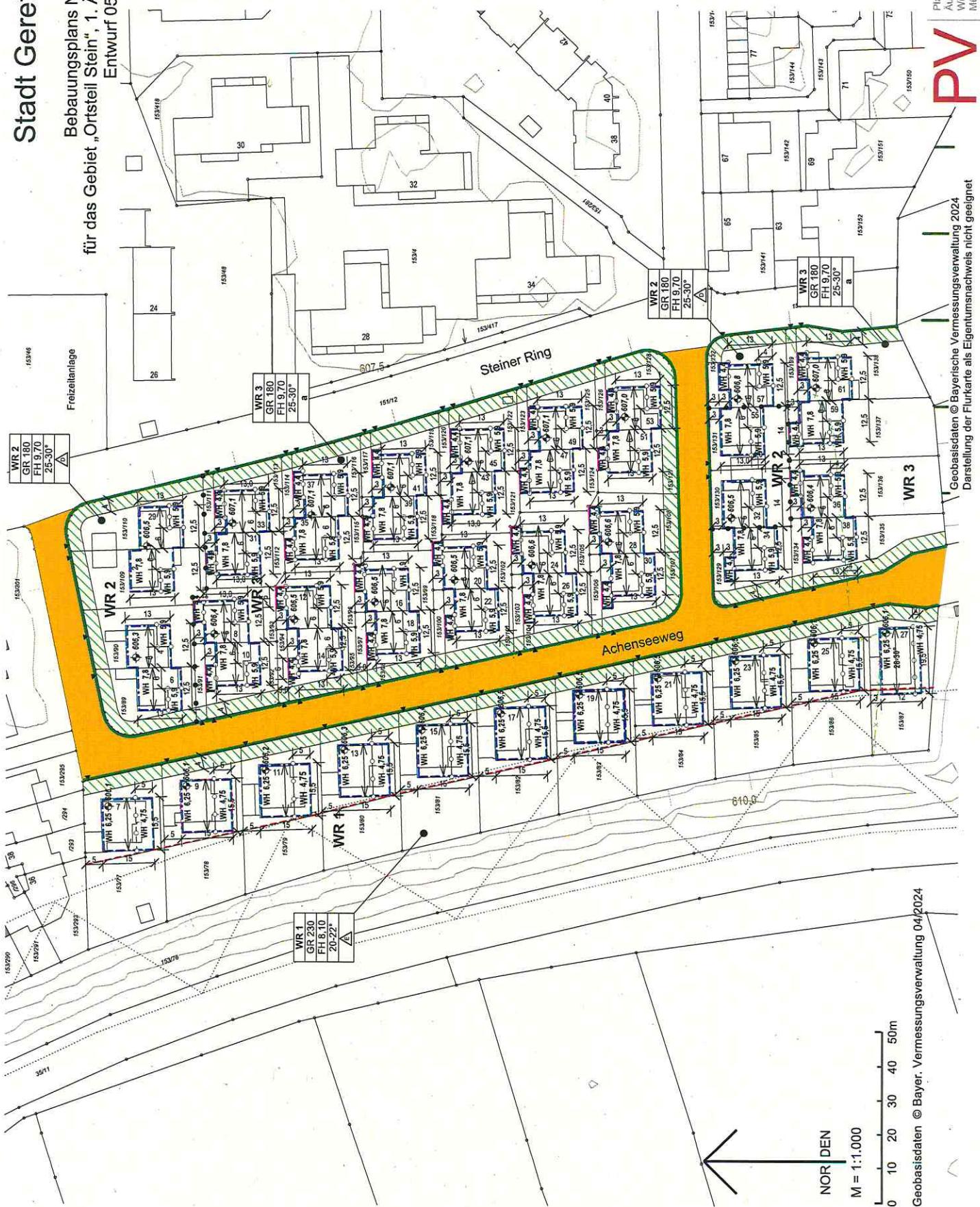
Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Stadtordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.

Stadt Geretsried

Bebauungsplans Nr. 19/25.
für das Gebiet „Ortsteil Stein“, 1. Änderung
Entwurf 05.06.2025



Geobasis ist dabei! © Bayer. Veröffentlichung 04/2024

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

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 für das Gebiet „Ortsteil Stein“ einschließlich der rechtsverbindlichen 25. Änderung, in Kraft getreten am 19.09.1996.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| 1.2 |  | Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Firsthöhe), Bauweise, bauliche Gestaltung (Dachneigung) |
| 1.3 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe) |

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR 1** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

- 2.2 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 230** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 230 m²

- 3.1.1 Die gem. A 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.

- 3.2 **606,1** Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 606,1 m ü. NHN

- 3.3 **WH 6,25** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,25 m

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 3.4 **FH 8,1** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 8,1 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

- 3.5 Die Oberkante des Rohfußbodens liegt max. 0,4 m über dem natürlichen Gelände.

3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  Nur Doppelhäuser zulässig

4.1.3  Abweichende Bauweise: Im WR3 ist ausschließlich eine Doppelhausbebauung zulässig. Zusätzlich darf an den in der Planzeichnung mit  markierten Stellen an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4.2  Baugrenze

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Hintere Abgrenzung für Garagen, Carports und Stellplätze

5.2 Im WR 3 sind Garagen und allseitig offene Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3 Im WR 1 sind Garagen und allseitig offene Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu der gem. 5.1 festgesetzten hinteren Abgrenzung für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

5.4 Im WR 2 sind Garagen und allseitig offene Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.6 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.

5.7 An der Straßenseite darf die Garagenzufahrt bis zu einer Grundstückstiefe von 5 m im WR 1 und von 6 m im WR 2 und WR 3 nicht eingefriedet werden.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Für Hauptgebäude einschließlich Anbauten sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind symmetrische Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.2.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung.
- 6.2.2 Der First muss in der Mitte des Hauptgebäudes liegen.
- 6.2.3 **20-22°** festgesetzte Dachneigung, z.B. 20-22°
- 6.2.4 Der Dachüberstand beträgt im WR 1 trauf- und giebelseitig max. 1,0 m. An der Südseite kann der Dachüberstand max. 1,2 m betragen.
- 6.2.5 Der Dachüberstand beträgt im WR 2 und WR 3 trauf- und giebelseitig max. 0,8 m und kann, wenn Gebäudeteile auf der Grundstücksgrenze errichtet werden ins Nachbargrundstück ragen. An der Südseite kann der Dachüberstand max. 1,2 m betragen.
- 6.2.6 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.2.7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 6.2.8 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 Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen.
- 6.3 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Einfahrt/ Ausfahrt
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

8 Grünordnung

8.1



Vorgartenzone

- 8.1.1 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. Luftwärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Laubsträuchern (mind. 1 Strauch je Laufmeter) eingegrünt werden.
- 8.1.2 Im WR 1 und WR 2 sind Stellplätze innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Im WR 3 kann 1 offener Stellplatz innerhalb der Vorgartenzone errichtet werden.
- 8.1.3 In der Vorgartenzone sind je Baugrundstück Zufahrten zu Garagen, Carports, Mehrfachparkern oder Stellplätzen mit einer Breite von insgesamt max. 3,00 m zulässig.
- 8.1.4 Jeweils 40% der gem. A 8.1 zeichnerisch festgesetzten Fläche der Vorgartenzone sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in der Mindestpflanzqualität einmal verpflanzt, 100-150 cm, mit 8 Trieben, zu bepflanzen.
- 8.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden/ dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 8.3 Je angefangene 250 m² unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke ist ein Laub- oder Obstbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Für jede zusätzlich angefangenen 250 m² ist ein weiterer Baum der 1. Wuchsordnung nach Vorgaben der städtischen Baumschutzverordnung zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, können hierfür angerechnet werden.
- 8.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht sein. Bäume sind mindestens in folgender Pflanzqualität zu setzen: Stammumfang 16-18 cm.
- 8.5 Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden.
- 8.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.7 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.

9 Einfriedungen

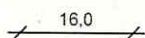
- 9.1 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, lebende Hecken aus heimischen Gewächsen oder Drahtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zaunsockel sind unzulässig. Ausgenommen sind Terrassentrennwände. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Bodenabstand einhalten.
- 9.2 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen vom natürlichen Gelände aus, zulässig. Ausgenommen sind Terrassentrennwände.
- 9.3 Straßenseitige Einfriedungen über 1,20 m Höhe, gemessen von der Geländehöhe am Straßen-/ Gehweggrund, sind unzulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für lebende Hecken.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 10.1 Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in eigenen Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können.
- 10.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad sind flächig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 10 cm einzuhalten. Dies gilt nicht im Bereich für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Anspruch genommene Flächen.
- 10.3 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten, Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind ausschließlich innerhalb der gem. A 5.1 festgesetzten Fläche bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Unzulässig sind Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen. Geländeänderungen dürfen zugunsten einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen werden.

11 Bemaßung

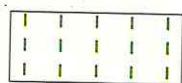
11.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1



Flora-Fauna-Habitat-Gebiet: Moore südlich Königsdorf, Rothenrainer Moore und Königsdorfer Alm

2



Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B11

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gem. § 9 Abs. 2 FStrG für bauliche Anlagen bis 40 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Genehmigungspflicht der obersten Landesstraßenbehörde.

3 Das Plangebiet liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet „Königsdorf-Wiesen“, Wasserschutzzone 3.

C Hinweise

1



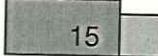
bestehende Grundstücksgrenze

2

153/80

Flurstücksnummer, z.B. 153/80

3



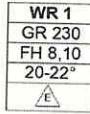
bestehende Bebauung mit Hausnummer

4



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 610,0 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

5



Nutzungsschablone je Baugebietstyp, z.B. WR 1

6

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

- Abstandsflächensatzung
(Die Festsetzung A 4.1.3 lässt für einen Teilbereich ein davon abweichendes Maß zu)
- Baumschutzverordnung
- Spielplatzsatzung
- Stellplatzsatzung

7 Grünordnung

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3  Durch Bauen in Nahbereich von Wald besteht Gefahr durch umstürzende Bäume. In einer Entfernung von weniger als 30 m zum Wald sind Dachstühle daher baulich zu verstärken.
- 7.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 Artenschutz

- 8.1 Eine Abschichtung artenschutzrechtlich potenziell betroffener Arten ergab eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten an Gebäuden mit holzverkleideter Fassade innerhalb des Plangebietes. Beim Abbruch dieser Gebäude, Renovierungen und/oder energetischen Sanierungen können besonders und/oder besonders und streng geschützte Arten (u.a. gebäudebewohnende Fledermäuse) betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 BNatSchG nicht berührt werden, z.B. durch einen Nachweis eines qualifizierten Sachverständigen oder einer Umweltbaubegleitung.

- 8.2 Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände wirksam ausgeschlossen werden können, sind in geeigneter Weise zu sichern und nachzuweisen, z.B. durch CEF- oder FCS-Maßnahmen. Damit keine zeitlichen Verzögerungen eintreten, wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen.
- 8.3 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 8.4 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 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.
- 9 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.

10 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.

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>

Sie werden bei der Stadt Geretsried zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

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.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024. 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.

Stadt

Geretsried, den

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister