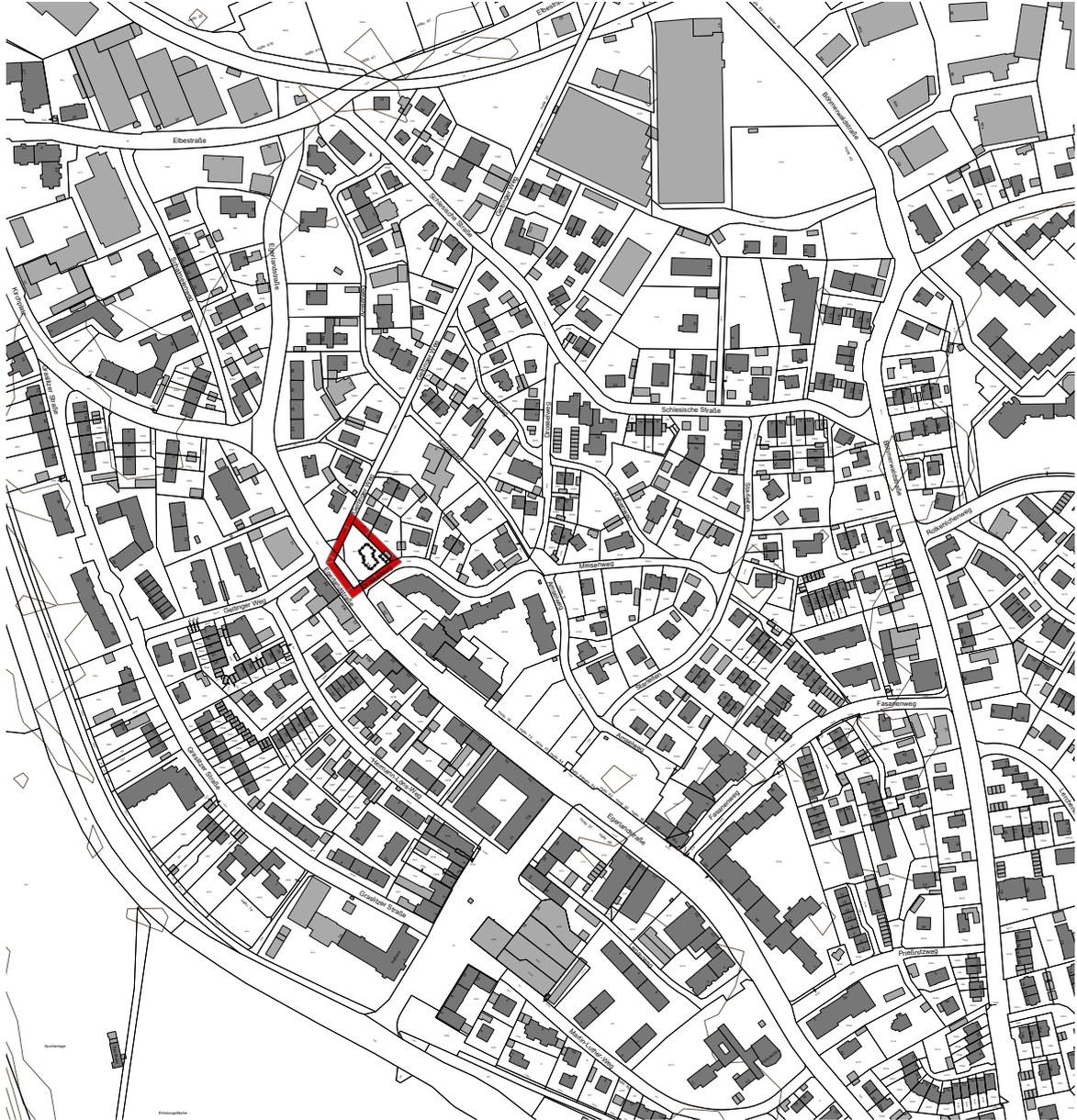


Stadt	Geretsried Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen
Vorhabenbez. Bebauungsplan	Nr. 122/1 Egerlandstraße 84
Entwurf	Architekturbüro Manuplan Schulgraben 2, 83646 Bad Tölz
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +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 2-117
Plandatum	22.07.2025 (4. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen) 09.12.2024 (3. Entwurf) 25.07.2024 (2. Entwurf) 20.02.2024 (1. Entwurf)

Satzung (Teil A)

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10, 12 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 10/2022.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplans Nr. 122 für das Gebiet südlich der Schlesischen Straße zwischen Egerland- und Böhmerwaldstraße, in Kraft getreten am 03.12.2014.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Erdgeschoss **sind** ein Küchenstudio mit **Verkauf von Elektrogeräten und ein Café** einschließlich Außengastronomie zulässig. In den Obergeschossen sind max. 13 Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 500** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- Die max. zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 39 % überschritten werden.
- 3.2 **GF 1700** höchstzulässige Geschossfläche
- Die Tiefgarage ist nicht bei der in A 3.2 festgesetzten Geschossfläche hinzuzurechnen.
- 3.3 **I** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3.4 **St** Staffelgeschoss als Vollgeschoss
- 3.5 **GO 595,82** Geländeoberfläche in Meter über Normalhöhen-Null
- 3.6 **WHmin 3,6** zulässige Wandhöhe als Mindestmaß in Meter
- 3.7 **WHmax 12,0** zulässige Wandhöhe als Höchstmaß in Meter
- 3.8 Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
- 3.9 Die in A 3.6 festgesetzte Wandhöhe darf durch Attiken und Brüstungen um max. 1,0 m und im Bereich des Spielplatzes durch Brüstungen so hoch überschritten werden, wie es die Sicherheit des Spielplatzes und die Verhinderung der Einsichtnahme der nördlich angrenzenden Gärten erfordert.

3.10 Die gem. A 3.7 festgesetzte Wandhöhe darf durch offene und/ oder verglaste Brüstungen sowie Attiken um max. 1,0 m überschritten werden. Außerdem darf sie durch ein Staffelgeschoss um bis zu 3,5 m überschritten werden, wenn dieses einschließlich Überdachung zum Geltinger Weg, zur Egerlandstraße und zum Drosselweg um mindestens 1,5 m und zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung um mindestens 0,5 m mit Ausnahme des Treppenhauses von der Außenkante der Außenwand zurückspringt und die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

3.11 Die Tiefgarage und Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Es ist nur ein Einzelhaus in offener Bauweise zulässig.

4.2  Baulinie: Es muss bis an die Baulinie herangebaut werden.

4.3  Baugrenze

4.4 **Sp** Innerhalb der mit Sp gekennzeichneten Baugrenzen ist ein Spielplatz für Kleinkinder auf dem Flachdach zulässig.

4.5 Für die Tiefe der Abstandsflächen wird 0,4 H festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Tiefgarage mit Rampe, offene Stellplätze, technische Anlagen zur Versickerung sowie unterirdischen Abstellräumen

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die gem. A 3.1 festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche ist zu beachten.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5.4 Für das Küchenstudio mit Café sind vier Stellplätze nachzuweisen, davon dürfen zwei Stellplätze auch auf der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **FD** nur Flachdach zulässig

6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade sowie Brüstungselementen zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 1,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Mischfläche/ verkehrsberuhigter Bereich

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum

Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten. Ein Ausfall ist durch die Neupflanzung eines Baumes derselben Wuchsordnung zu ersetzen, der den Bestimmungen gem. 8.2 entspricht.

- 8.2  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen. Die Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

- 8.3 Die fensterlosen Nord-Ostfassaden sind mit Klettergehölzen je laufendem Meter zu begrünen. Für die Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölze, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm Höhe zu verwenden.
- 8.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.5 Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 9.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind drei unterirdische Regenwasser-Auffangbecken in Form von Box-Rigolen mit einem Fassungsvermögen von 14,04 m³ zu errichten. Notüberläufe sind an die Ortskanalisation anzuschließen.
- 9.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Not- und Feuerwehrezufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässige Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine) anzulegen.
- 9.3 Die Tiefgarage ist außerhalb der Gebäude, der Tiefgaragenrampe sowie der Stellplätze und ihrer Zufahrten mit einer durchwurzelbaren Schicht von mind. 0,80 m zu überdecken und zu begrünen.
- 9.4 Ein Grundwasserstau durch den Bau der Tiefgarage ist zu verhindern. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist über ein Gutachten zu ermitteln, inwiefern zur Reduzierung des Effekts der Grundwasserabsenkung im Zustrom sowie einer Grundwasserabsenkung im Abstrom austauschbare Regulierungsstrukturen in das Dükersystem zu integrieren sind.

10 Immissionsschutz

- 10.1 An der zur Egerlandstraße zugewandten Gebäudefassade ist durch ein angemessenes Schallschutzkonzept passiv eine ausreichende Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer (Belüftungseinrichtungen, verglaste Vorbauten, Loggien) zu ermöglichen.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

GR 500
GF 1700
GO 595,82

Grundfläche
Bruttogeschossfläche
Geländeoberfläche

- 2  bestehende Grundstücksgrenze

- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze

- 4  Flurstücksnummer, z.B. 75/60

- 5  bestehende Bebauung

- 6  Abgebrochene Bebauung

- 7  Geplante Bebauung:
EG: hellblau
OG: mittelblau
St: dunkelblau

- 8  **Vorhandene Bäume**

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

- Baumschutzverordnung
- Freiflächen- und Gestaltungssatzung
- Spielplatzsatzung
- Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Stellplatzsatzung durch die Festsetzung A 5.4 des Bebauungsplanes ersetzt.

- 10 Grünordnung
Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baumarten wird empfohlen:
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Quercus petraea (Trauben-Eiche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Quercus robur (Stiel-Eiche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Tilia cordata (Winter-Linde) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | |
- 11 Artenschutz
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.
Insekten und Fledermäuse
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.
- 12 Bodenschutz
Die Versickerungsfähigkeit von Pflasterbelägen ist mithilfe des Durchlässigkeitsbeiwertes (z.B. $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$ m/s) und einem Abflussbeiwert ψ zwischen 0,3 und 0,5 ist entsprechend den Vorgaben des „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ zu ermitteln. Der Nachweis ist vom Bauherrn mit den Bauvorlagen vorzulegen.
- 13 Immissionsschutz
Luft-/ Wärmepumpen
Luft-/ Wärmepumpen, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht eingehalten werden kann, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil 111)“ vom Februar 2011 verwiesen.
Es wird empfohlen, Wände und Decken der Tiefgaragenrampen vom Tiefgaragentor aus auf einer Länge von mindestens 6 m mit schalldämmenden Materialien zu verkleiden.
Blendung
Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung und keine gerichtete Schallabstrahlung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auftritt. Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sowie die jeweilige Öffnung der Einfahrtsrampe sollten mindestens 4,50 m von Fenstern der Aufenthaltsräume sowie von Terrassenbereichen entfernt angeordnet werden (s. Schreiben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: II B7-4115.030-012/02).
- 14 Grundwasser
Um negative Einflüsse auf das Grundwasser und auf ggf. vorhandene Dükersysteme ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über

die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser inkl. ggf. vorhandener Dükersysteme während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Werden im Rahmen vom Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), oder die Anpassung vorhandener Dükersysteme erforderlich werden, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung zu beantragen.

- 15 Niederschlagwasserbeseitigung
Das Baugrundstück Fl.-Nr. 75/60 reicht mit dem südöstlichen Eck bzw. Rand in eine Rüstungsalastenverdachtsfläche hinein. Sollte in diesem Eck- bzw. Randbereich eine (oder mehrere) Versickerungseinrichtung(en) geplant sein, wäre hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beantragen.
- 16 Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische (d.h. optische oder geruchliche) Auffälligkeiten ersichtlich werden, die auf Untergrundverunreinigungen oder Bombenblindgänger schließen lassen, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu verständigen.
- 17 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 10/2022. 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen 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 im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben..
- 5. Zu dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
- 6. Die Stadt Geretsried hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Geretsried, den

(Siegel)
Erster Bürgermeister, Michael Müller

7. Ausgefertigt

Stadt Geretsried, den

(Siegel)
Erster Bürgermeister, Michael Müller

- 8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene 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.

Stadt Geretsried, den

(Siegel)
Erster Bürgermeister, Michael Müller