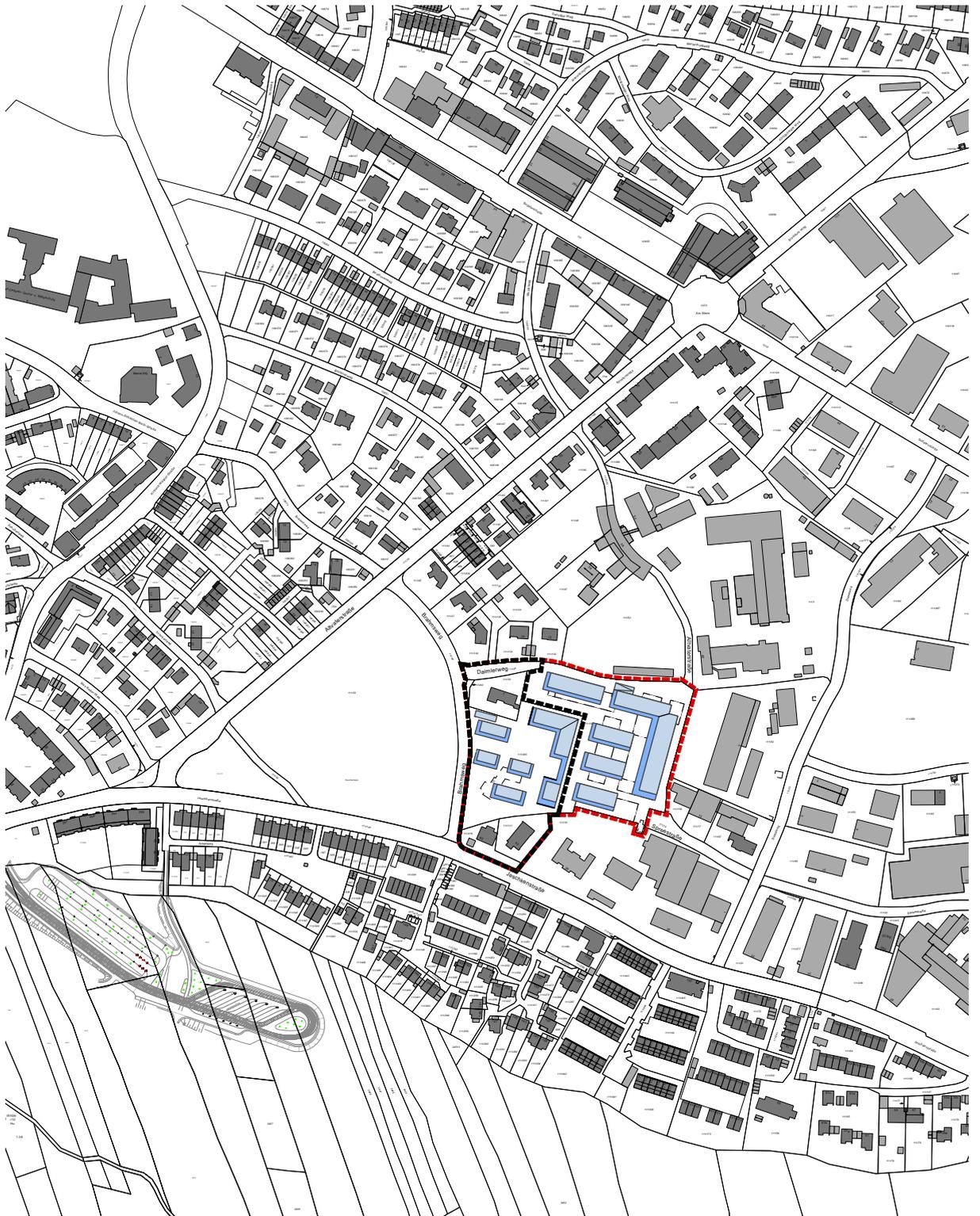


Stadt	Geretsried Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 154 A „Brahmsweg / Jeschkenweg / Daimler Weg – Urbanes Gebiet“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger, Pawar QS: Geßl
Aktenzeichen	GER 2-115
Plandatum	22.07.2025 (2. Entwurf) 13.08.2024 (1. Entwurf)

Satzung

Die Stadt Geretsried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 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 10/2021.



Geltungsbereich BP Nr. 154 „Brahmsweg“



Geltungsbereich BP Nr. 154a „Urbanes Gebiet“



geplante Bebauung



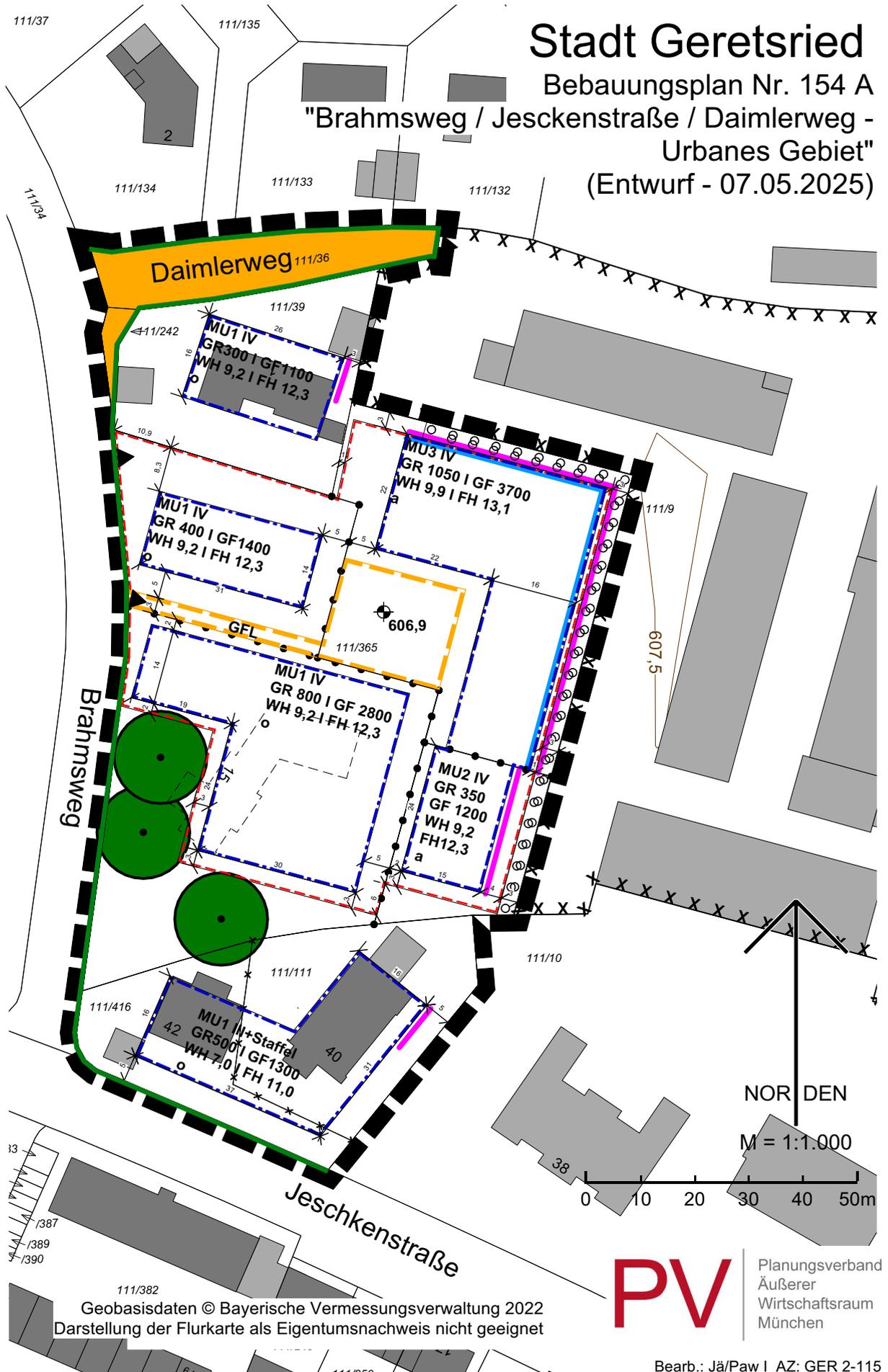
abzubrechende Bebauung

Stadt Geretsried

Bebauungsplan Nr. 154 A

"Brahmsweg / Jeschkenstraße / Daimlerweg - Urbanes Gebiet"

(Entwurf - 07.05.2025)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Bearb.: Jä/Paw | AZ: GER 2-115

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 121 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 17.05.2000 sowie die 1. Änderung (Textliche Festsetzungen und Begründung) in der Fassung vom 17.07.2013.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MU 1** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO, Teilbereich 1
- 2.1.1 Im Teilbereich MU 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 2.1.2 Im Teilbereich MU 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen.
- 2.1.3 Im Teilbereich MU 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- 2.1.4 Im Teilbereich MU 3 sind folgende folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 2.1.5 Im MU 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Wohngebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser,
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 300** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 300 qm
- 3.2 Im MU1 und MU2 wird für Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von max. 10 % der gem. A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 3.4 **GF 1200** höchstzulässige Bruttogeschossfläche, z. B. 1200 qm
- 3.5 **IV** höchstzulässig Zahl der Vollgeschosse, z. B. III
Das vierte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss zulässig, das max. zweidrittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen darf und an drei Seiten mindestens 1,50 m von der Außenkante der Außenwand zurückspringen muss.
- 3.6  **606,9** Höhenkote in Meter über Normal-Höhen-Null, z.B. 606,9 m ü. NHN
- 3.7 **WH 9,2** max. Wandhöhe in Metern, z.B. max. 9,2 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
Die Wandhöhe darf durch Brüstungen um max. 1,0 m überschritten werden. Beim Staffelgeschoss darf die festgesetzte Wandhöhe um max. 3 m bei Einhaltung der festgesetzten Firsthöhe überschritten werden.
- 3.8 **FH 12,3** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 12,3 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1 **o** offene Bauweise
In der offenen und abweichenden Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2 **a** abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser zulässig, die auch über 50 m lang sein dürfen und den seitlichen Grenzabstand gem. A 4.4 einhalten
- 4.3  Baugrenze
- 4.4  Für die Tiefe der Abstandsflächen wird an den hellblau markierten Gebäudefassaden abweichend vom Bauordnungsrecht 0,2 festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Nebenanlagen, Tiefgarage mit Rampe und unterirdische Abstellräume, Garagen/ Carports und offene Stellplätze
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Tiefgaragen, Garagen/ Carports und offene Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der gem. A 5.1 festgesetzten Fläche zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.3 Im MU 2 sind je geförderter Wohnung 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

6 Bauliche Gestaltung sowie Werbe- und Leuchtanlagen

- 6.1 **FD** nur Flachdach zulässig
- 6.2 Werbeanlagen auf Dächern, an Zäunen sowie oberhalb von 10 m an Fassaden sind nicht zulässig.
- 6.3 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen anzubringen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Einfahrt/ Ausfahrt
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, des Freistaates Bayern und der Anlieger zu belastende Fläche

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Sträucher mit einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu pflanzen.

- 8.3 Je angefangene 250 m² unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke ist ein Laub- oder Obstbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Für jede zusätzlich angefangene 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 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.
- 8.5 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 10 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Gewerbegebäude sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen. Dies gilt nicht, soweit Gründe des Brandschutzes oder besondere Sicherheitsanforderungen der Maßnahme entgegenstehen.
- 8.6 Nicht überdachte Stellplätze sind ab 4 Stellplätzen so zu planen und zu untergliedern, dass je volle 4 Stellplätze mindestens ein Baum 2. Wuchsordnung auf einer direkt angrenzenden, begrüneten Fläche mit ausreichend:großer Pflanzgrube gepflanzt wird. Die Bäume sind gegen Anfahren zu sichern. Die begrünete Fläche der Baumscheibe ist vor Verdichtung des Wurzelraums zu schützen. Bei Bauvorhaben mit 4 oder mehr Stellplätzen sind diese Stellplätze umlaufend dreiseitig mit Sträuchern einzugrünen.
- 8.7 Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und mit einem mindestens 0,80 m hohem und fachgerechtem Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen.
- 8.8 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerecht sein. Bäume sind mindestens in folgender Pflanzqualität zu setzen: Stammumfang 16-18 cm.
- 8.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung 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 von Boden und Natur

- 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 sind ab einer Fläche von 50 m² bis zu einer Dachneigung von 10 Grad 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 Immissionsschutz

- 11.1  Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109
- 11.2 Baulicher Schallschutz
- 11.2.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
- 11.2.2 Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.
Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter.
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

11.2.3 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

11.3 Schallschutzgrundrisse

11.3.1 Zum Schutz vor Anlagenlärm sind an den mit dem Planzeichen „Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109“ gekennzeichneten Fassaden von Wohngebäuden Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 befinden oder durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (vorgehängte Fassaden, Prallscheiben) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die Beurteilungspegel nach TA Lärm den zulässigen Immissionsrichtwert der jeweiligen Gebietskategorie (Gewerbegebiet, urbanes Gebiet) durch Anlagenlärm und auch die jeweils zugehörigen Spitzenpegelkriterien nicht überschritten werden. Diese Schallschutzvorbauten müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

11.3.2 Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Technische Vorkehrungen, die das Öffnen dieser Verglasungen zu Reinigungszwecken ermöglichen, sind nicht zulässig.

11.3.3 Für den Fall einer nicht einheitlichen Geschossigkeit bzw. bei Unterbrechung des jeweiligen Baukörpers innerhalb der Baugrenze (z.B. Fassadenrücksprung, Teilgeschoss oder Staffelgeschoss), bei der sich Höhenversätze innerhalb des Baukörpersverlaufes, Unterbrechungen der Fassade oder eigenständige weitere Gebäude innerhalb der gleichen Baugrenze ergeben, gilt der Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 auch für die zum Planzeichen „Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109“ senkrecht stehenden oder vom Planzeichen abgerückten Fassaden.

11.3.4 Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass an diesen Fassaden der Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird.

12 Erneuerbare Energien

12.1 Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

13 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

3  bestehende Bebauung

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

- Stellplatzsatzung (Die Festsetzung A 5.3 setzt für einen Teilbereich ein davon abweichenden Stellplatzschlüssel fest.)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Die Festsetzung A 4.4 lässt für einen Teilbereich ein davon abweichendes Maß zu.)
- Baumschutzverordnung

5 Grünordnung

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. Bei Gehölzpflanzungen sind die zivilrechtlichen Pflanzabstandsregelungen zu beachten.

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Die Pflanzung folgender standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
Vorgeschlagene Arten großkronige Bäume (II. Ordnung)

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Assculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Betula pendula	Weißbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Europäische Lärche
Larix kaempferi	Japanische Lärche
Liriodendron tulipifera	Amerikanischer Tulpenbaum
Metasequoia glyptostroboides	Urweltmammutbaum
Quercus robur =	Stieleiche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Vorgeschlagene Arten kleinkronige Bäume (II. Ordnung)

Hierbei sind die technischen Vorschriften für Baumpflanzungen stets zu Grunde zu legen [FLL-Empfehlungen].

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamar.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus prunifolia	Weißdorn
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	"Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia v. Edulis.	Essbare Eberesche
Sorbus intermedia	Gewöhnliche Mehlbeere
Ulmus minor	Feldulme
Malus spec.	Apfelbaum (Hochstamm)
Pyrus spec.	Birnbaum (Hochstamm)

Vorgeschlagene Artenauswahl gerüstbildende Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Gemeiner Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra,	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Ulmus glabra	Bergulme

6 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.

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Zum Schutz von Vögeln sollte bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 qm überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückgegriffen werden, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzbehörde zum Thema Vogelanzug verwiesen: <http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>

Schutz von Insekten und Fledermäusen

Werbeanlagen dürfen in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden. 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.

7 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionsswirksamer Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A) nicht überschreitet.

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze des nächsten bebauten Grundstücks bzw. Grundstücken, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, zulässig.

8 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsanlagen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierfür sind ausreichende Flächen vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

9 Bodenschutz

Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Bodenverunreinigungen auszugehen, weshalb im Fall von Bau- bzw. Erdbewegungsmaßnahmen mit entsprechenden Auflagen und Hinweisen zu rechnen ist. Tiefbauarbeiten und Erdbewegungen sind entsprechend vorsichtig auszuführen, da ein Antreffen von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische und organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Baumaßnahmen auf Bombenblindgänger und Munition zu achten. Gegebenenfalls ist die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.

10 Brandschutz

Für den Brandschutz sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum anderen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.

11 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.

12 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>
- Stadt Geretsried, Karl-Lederer-Platz 1

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
5. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des 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 oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Die Stadt Geretsried hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Michael Müller

7. Ausgefertigt

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Michael Müller

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der 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.

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister, Michael Müller