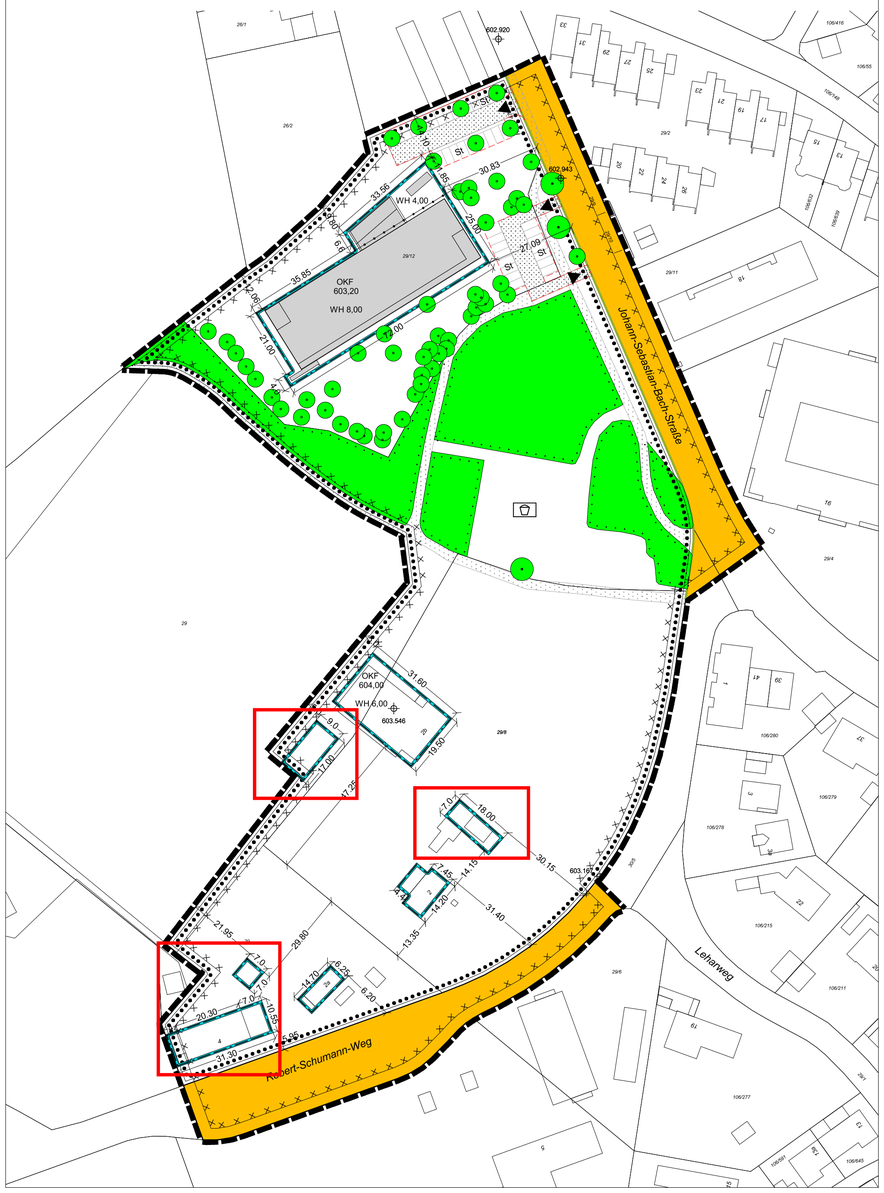
BEBAUUNGSPLAN NR. 155 "GEMEINBEDARFSFLÄCHE SÜDWEST" - 2. ÄNDERUNG,
STADT GERETSRIED

Fassung vom: 29.07.2026

N

M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sport (Vereinsräume, Umkleiden), Kindergarten, Verkehrsübungsplatz

2.2 Spielplatz

3. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

3.2 WH 8,00 — Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, z. B. 8,00 m.

3.3 Baugrenze

3.4 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Wandhöhen

4. Höhenlage

OKF 603.20 — Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über NHN, z. B. 603,20 m ü NHN

5. Verkehrsflächen/Zufahrten/Nebengebäude

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)

5.4 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5.5 Untergeordnete Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 12 m² pro Gebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Zu erhaltender Wald

6.2 Zu erhaltender Einzelbaum

6.3 Zu pflanzender Einzelbaum
Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird.

6.4 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).

6.5 Die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

6.6 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt zum Bebauungsplan Nr. 155 "Gemeinbedarfsfläche SüdWest" - 1. Änderung, Stadt Geretsried außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 4.842 m² großen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 670/1, Gemarkung Manhartshofen. Der Ausgleichsplan vom 02.02.2023, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 155 "Gemeinbedarfsfläche SüdWest" - 1. Änderung, Stadt Geretsried.

7. Sonstige Festsetzungen

5.0 — Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

B) Hinweise

1. *29/8* Flurstücksnummer, z. B. 29/8
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Geplante Gebäude
4. Geplante Zufahrten
5. Wege
6. 603.546 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN, z. B. 603.546 m ü. NHN

7. Altlasten

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

Sollten sich bei Aushubarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist der Aushub zu unterbrechen, das Aushubmaterial in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern und das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen / Bodenschutz (Tel.: 08041-505-326 oder -505-364) sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu benachrichtigen (Anzeigepflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Gegebenenfalls ist der Fundort des organoleptisch auffälligen Materials zu beproben.

Im Bereich des gesamten Grundstücks Fl.Nr. 29/12, Gemarkung Geretsried ist im Zuge der Bauarbeiten der Oberboden mindestens 30 cm tief abzuschieben bzw. auszukoffern und mit nachweislich unbelastetem Material neu zu erstellen.

8. Grünordnung/Freianlagen

8.1 Pflanzliste:
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume	*Sträucher*
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Betula pendula (Birke)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Fagus sylvatica (Buche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix caprea (Salweide)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa canina (Hundsrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	
Obstbäume regionaler Sorten	
Pflanzqualitäten: Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm; zu pflanzende Einzelbäume: Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm	Pflanzqualitäten: Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

8.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

9. Artenschutz

Zum Bauvorhaben "Neubau einer Kindertagesstätte, Johann-Sebastian-Bach-Straße 47, Geretsried" wurde von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angefertigt (15.10.2023). Die dort unter Kapitel 7 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und die Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind zu beachten. Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155 "Gemeinbedarfsfläche SüdWest" - 1. Änderung, Stadt Geretsried bei.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

11. Wasserwirtschaft

11.1 Niederschlagswasserbeseitigung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Altlastenfläche. Über Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) grundsätzlich nicht möglich. Es ist anhand von Antragsunterlagen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen (Art. 15 BayWG). Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung Erschließungsvoraussetzung.

11.2 Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.
Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.
Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.3 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

12. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

13. Baumwurfzone

Im Bereich der Baumfallzone (30 m vom angrenzenden Waldbestand) besteht ein allgemeines Risiko durch umfallende Bäume für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Es wird dringend geraten, einen gestuften Waldrand zu schaffen und konstruktive Maßnahmen an dem geplanten Neubau, wie z. B. Verstärkung der Dach- und Wandkonstruktionen vorzusehen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen der Stadt Geretsried (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 01.10.2025 ist zu beachten.
2. Die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Geretsried in der Fassung vom 28.02.2023 ist zu beachten.

D) Kennzeichnung

Altlast

E) 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.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

F) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Entwicklungs- und Planungsausschuss am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
6. Ausfertigung

   Geretsried, den .....

   Patrik Kohlert
   Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Geretsried

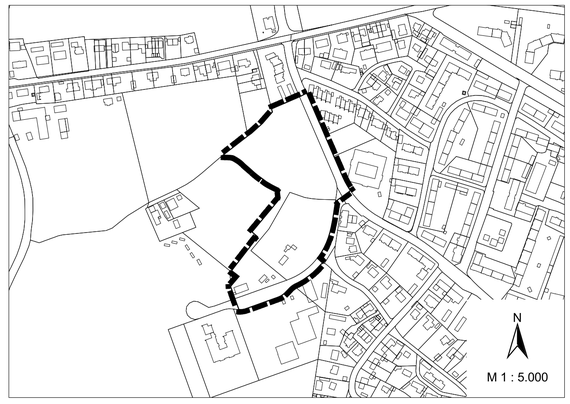
   Patrik Kohlert
   1. Bürgermeister

STADT GERETSRIED

Stadt Geretsried ...einfach anders!

BEBAUUNGSPLAN NR. 155 "GEMEINBEDARFSFLÄCHE SÜDWEST"
- 2. ÄNDERUNG

Lageplan



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

SATZUNG

Aufgestellt am: 22.07.2025 / Fassung vom: 29.07.2026

Stadt Geretsried
Karl-Lederer-Platz 1, 82538 Geretsried
Tel. 08171/6298-0 Fax 08171/6298-501
E-Mail: stadtverwaltung@geretsried.de
Internet: www.geretsried.de

Planfertiger:

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