

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 159
Hofstelle Gelting

Entwurf

Brückner Architekten
Jeschkenstraße 12, 82538 Geretsried
info@brueckner-architekten.de
www.brueckner-architekten.de

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, Jäger

QS:

Aktenzeichen

GER 2-119

Plandatum

22.07.2025 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Geretsried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 12 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 04/2024.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: bauliche Gestaltung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- 2.2 **8 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 495** zulässige Grundfläche in Quadratmeter
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 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 0,45 überschritten werden.
- 3.2  **585,0** Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 585,0 m ü. NHN
- 3.3 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 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.
- 3.4 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen.

4.2  Baugrenze

4.3 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind Terrassen mit max. 2,0 m hohen Sichtschutzwänden und Balkone zulässig.

4.4 **B** Innerhalb der mit B gekennzeichneten Baugrenzen sind Balkone zulässig

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen/ Carports
Garagen/ Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3  Flächen für Nebenanlagen

5.4 Die zulässige Wandhöhe von 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. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dachgestalt

6.1.1 **SD ≤ 30°** nur symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung bis 30° zulässig

6.1.2 Die Firstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.1.3 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig bei Hauptgebäuden mind. 0,8 m und bei Nebengebäuden max. 0,4 m.

6.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton naturrot bis braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

- 6.1.5 In Bauraums A sind je Dachfläche max. 2 Gauben in gleicher Größe und auf gleicher Höhe in max. 1,5 m Breite (Außenmaß) mit seitlicher Verblendung oder feststehender Verglasung zulässig. Sie müssen 1,2 m von der Hauskante entfernt sein und untereinander einen Abstand von mindestens einer doppelten Gaubenbreite aufweisen. Zulässig sind ausschließlich Schleppgauben.
- 6.1.6 In Bauraum B sind je Dachfläche max. 5 Gauben in gleicher Größe und auf gleicher Höhe in max. 1,5 m Breite (Außenmaß) mit seitlicher Verblendung oder feststehender Verglasung zulässig. Sie müssen 1,2 m von der Hauskante entfernt sein und untereinander einen Abstand von mindestens einer doppelten Gaubenbreite aufweisen. Zulässig sind ausschließlich Schleppgauben.
- 6.1.7 Dachflächenfenster sind je Dachseite in gleicher Größe und auf gleicher Höhe anzuordnen.
- 6.1.8 Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 6.2 Balkone
- 6.2.1 Im vorderen Bauraums A dürfen giebelseitig sind Balkone bis max. 1,2 m Tiefe zulässig und dürfen die gesamte Hausbreite einnehmen. Im Übrigen sind Balkone bis max. 2,0 m Tiefe zulässig.
- 6.2.2 Balkongeländer sind in Holz- oder Holzstahlkonstruktionen zu errichten, wobei bei den von der Straße aus sichtbaren Elementen der Holzanteil überwiegen muss. Balkongeländer dürfen nicht vollständig geschlossen sein. Sie sind überwiegend aus senkrechten Hölzern zu errichten und dürfen keine schrägen Elemente aufweisen.
- 6.2.3 Balkonstützen sind nur aus Holzwerkstoffen und nur mit quadratischem oder rechteckigem Querschnitt zulässig.
- 6.3 Fassaden
- 6.3.1 Fassaden sind im vorderen Bauraum A mit glattem weiße gestrichenem Putz zu versehen. Im hinteren Bauraum B sind die Fassaden im Erdgeschoss mit glattem weiß gestrichenen Putz, im Obergeschoss und im Dachgiebel mit einer senkrechten Holzverschalung zu versehen.
- 6.3.2 Diagonale Elemente sind an allen Fassaden unzulässig.
- 6.3.3 Außenliegende Rolladenkästen sind nicht zulässig.
- 6.4 Solaranlagen auf dem Dach
- 6.4.1 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. Der seitliche Abstand der PV- Modulflächen zu den Ortgängen des Satteldaches hat mindestens 0,8 m und zu den aufsteigenden Seiten der Schleppdachgauben mind. 0,2 m zu betragen.
- 6.4.2 Vom First des Satteldaches ist durch die PV – Modulflächen ein parallel zur Dachfläche gemessener Abstand von mind. 0,4 m einzuhalten. Die Dachfläche oberhalb der Schleppdachgauben aufsteigend bis zum Dachfirst kann durchgehend mit PV-Modulen belegt werden unter Wahrung des festgesetzten Firstabstandes.

6.4.3 Der untere Abschluss der Schleppgauben kann um max. 0,2 m unterhalb der unteren Konstruktionskante der einzelnen PV- Modulflächen, parallel zur Dachfläche gemessen, unterschritten werden. Sämtliche PV- Modulflächen müssen, im fertigen Montagezustand, den gleichen Abstand von der Traufe sowie vom Dachfirst aufweisen, also höhengleich über die gesamte Dachfläche verlaufen.

6.4.4 Die festgelegten Mindestabstände können um ca. 20% aufgrund der geplanten Modulkonfiguration unterschritten werden.

7 Verkehr

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  Ein-/ Ausfahrt

Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

8 Grünordnung

8.1  zu erhaltender Baum

8.2  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 1,0 m abweichen.

8.3  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

P1 Hausgarten/ Spielplatz

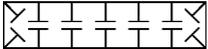
P2 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der privaten Grünfläche P1 sind Kinderspielgeräte und Anlagen für artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Brutersatz) zulässig.

8.4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Ortsrandeingrünung sind Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 2,0 m zu pflanzen und dazwischen auch als lockere, freiwachsende Laubhecken anzulegen; geschnittene Hecken sind unzulässig. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung). Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

- 8.6 Je vollendeter 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Spalierbäume werden zu 50% auf die erforderliche Gesamtzahl angerechnet.
- 8.7 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.8 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Pflanzungen von Klettergehölzen sind standortgerechte Gehölze, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9 Einfriedungen
- 9.1 Als Einfriedung entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur Holzlattenzäune, Staketen- oder Hanichlzäune bis zu einer Höhe von 1,1 m über OK des festgesetzten Höhenbezugspunktes zulässig.
- 9.2 Im übrigen sind nur grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m über OK des festgesetzten Höhenbezugspunktes zulässig.
- 9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen. Sockel und Beton- oder Mauerpfosten sowie Natursteinmauern, Gabionen und Koniferenhecken sind nicht zulässig.
- 10 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
- 10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: strukturreiche Gartenfläche, auf der mind. 25% mit Staudenpflanzungen anzulegen und Rasenflächen max. zweimal jährlich zu mähen sind.
- 10.2 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 385 Flurstücksnummer, z.B. 385

3  bestehende Bebauung

4  geplante Bebauung

5  abzubrechende Bebauung

6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 585 m ü. NHN

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

- Stellplatzsatzung
- Spielplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung
- Baumschutzverordnung

8 Grünordnung

8.1 Die Gemeinde 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.

8.2 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.

8.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

<u>Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung):</u>	<u>kleinkronige Bäume (II. Wuchsordnung):</u>
Abies alba (Weiß-Tanne)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Corylus colurna (Baumhasel)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Crataegus prunifolia (weißdorn)
Betula pendula (Sand-Birke)	Populus tremula (Zitter-Pappel)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Prunus padus (Traubenkirche)
Juglans regia (Walnuss)	

Larix decidua (Europäische Lärche) Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) Pinus nigra (Schwarz-Kiefer) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia cordata (Winter-Linde) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Ulmus glabra (Bergulme)	Salix caprea (Sal-Weide) Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Eberesche) Sorbus aucuparia v. Edulis (Essbare Eberesche) Ulmus minor (Feldulme) Malus spec. (Apfelbaum (Hochstamm)) Pyrus spec. (Birnbäum (Hochstamm))
<u>Sträucher:</u> Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	<u>Sträucher:</u> Prunus mahaleb (Steinweichesl) Prunus padus (Traubenkirche) Prunus spinosa (Schlehe) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Taxus baccata (Gemeine Eibe) Ulmus glabra (Bergulme) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

9 Artenschutz

- 9.1 In unmittelbarer Nähe der abzubrechenden Bebauung ist mindestens ein Rauchschnalbenbrutersatz zu errichten. Die Dachform ist als begrüntes Flachdach auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass weiterhin ausreichend offene Bereiche mit lehmiger Erde zum selbständigen Nestbau im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich vorhanden sind.
- 9.2 Die Gebäude sind ausschließlich während der Abwesenheit der Rauchschnalben abzureißen, also zwischen 01. Oktober bis 15. März. Andernfalls werden um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst. Ab April muss das Ersatzquartier vollständig fertiggestellt sein, Baumaßnahmen am Ersatzquartier während der Anwesenheit der Rauchschnalben sind nicht mehr möglich. U.U. müssen weitere Maßnahmen während der Bauphase der übrigen Gebäude eingehalten werden, um während der Brutzeit keine erheblichen Störungen auszulösen.
- 9.3 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.
- 9.4 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 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.

- 10 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.
- 11 Immissionsschutz
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.
- 12 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.
- 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Entwicklungs- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 12.09.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet stattgefunden.

3. 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. 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.
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)

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Geretsried, den

(Siegel)

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister

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)

.....
Michael Müller, Erster Bürgermeister