



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Unterau Ost", Gemeinde Schlehdorf

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schlehdorf diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die maximal zulässig Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Die **zulässige Grundfläche** darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen ausnahmsweise durch die Grundfläche von offenen Balkonen um bis zu 10% und durch Terrassen um bis zu 20% überschritten werden.
- 1.2.2 Die maximal **zulässige Wandhöhe** beträgt 6,50 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoß (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FFB EG ist maximal 20 cm oberhalb des in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzten Bezugspunkts in müNN zu situieren. Das Gelände ist mindestens auf das Straßenniveau, aber maximal bis zur OK FFB EG anzuschütten und landschaftsgerecht zu gestalten.
- 1.3 Baugrenzen, Verbindliche Maße**
- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)
- 1.3.2 Verbindliche **Maße**, Angabe in Meter
- 1.4 Gestaltungsvorschriften**
- 1.4.1 Dachgestaltung
- 1.4.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung zwischen 21-28° auszubilden. Der **Dachüberstand** hat allseits mindestens 0,80m zu betragen.
- 1.4.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist bei Einzelhäusern die Errichtung eines Anbaus in Form einer **Widerkehr** an der Traufseite möglich. Die Wandbreite der Giebelseite der Widerkehr darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der First von Widerkehren muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Bei Doppelhäusern ist die Errichtung nur einer gemeinsamen Widerkehr zulässig (vgl. auch den erklärenden Hinweis zum Grundriss einer Widerkehr).
- 1.4.1.3 **Dachaufbauten** sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdachs von mehr als 24° und nur in Form von Dachgauben mit einer Mindest-Außenbreite von 2,00 m zulässig. Die Dachaufbauten dürfen max. 40 % der Dachfläche an der Traufseite bedecken. Für Gauben gelten die unter 1.4.1.1 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,20 m unter der Hauptfirstlinie liegen. An Gebäudeseiten, an denen bereits eine Widerkehr errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.
- 1.4.1.4 Alle Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun) auszubilden. Die Anbringung von **Solar- und Photovoltaikanlagen** auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut parallel aufliegend oder integriert einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- 1.4.2 Fassadengestaltung**
- 1.4.2.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich weiße, cremefarbene oder hellgraue Farbanstriche mit entsprechenden Abstufungen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) ist zugelassen.
- 1.4.2.2 **Balkonverkleidungen** und -brüstungen sind in Holz auszuführen.
- 1.4.2.3 **Garagentore** sind aus Holz auszuführen.
- 1.4.3 Einfriedungen**
- 1.4.3.1 Im Geltungsbereich sind max. 1,20 m hohe Holzzäune, gemessen ab OK Fahrbahnbelag der Haupterschließungsstraße zulässig. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Einfriedungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch als Maschendrahtzäune mit grünem Kunststoffüberzug bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem anstehenden bzw. hergestellten Gelände errichtet werden. Diese sind mindestens auf einer Seite auf mindestens 50% der Länge zu hinterpflanzen.

2. Verkehrsflächen

- 2.1 **Öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie inkl. Straßenbegleitbegrünung.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 3.1 **Garagen und Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Vor **Garagentoren** ist straßenseitig ein Stauraum von mind. 5m vorzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.
- 3.2 **Garagen** sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Pultdächer sind nur zulässig, wenn Garagen oder Nebengebäude an das Haupthaus angebaut werden.
- 3.3 Freistehende und angebaute **Garagen und Nebengebäude** dürfen eine max. zulässige **Wandhöhe** von 3,00m nicht überschreiten. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die OK ist maximal 30cm oberhalb des in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzten Bezugspunkts in müNN zu situieren. Das Gelände ist mindestens auf das Straßenniveau, aber maximal bis zur OK anzuschütten und landschaftsgerecht zu gestalten.
- 3.4 Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Umgrenzung von **Flächen mit Bindung für Bepflanzungen**: Ortrandeingrünung durch heckenartige Baum- und Strauchgruppen auf privaten Grundstücken. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Pro 50 m² Pflanzfläche ist 1 heimischer Laubbaum wie z.B. Birke, Ahorn oder Erle sowie zusätzlich pro 10 m² Pflanzfläche 1 heimischer Strauch wie z.B. Roter Hartriegel, Haselnuß, Traubenkirsche, Wasserschneeball zu pflanzen. Auf die notwendigen Grenzabstände ist zu achten.
- 4.2 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für öffentliche Grünflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
- | | |
|--|--|
| (1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 10/12) | (2) Bäume II. Ordnung (Heister 150/200) |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Berg-Ahorn</i> |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | <i>Roßkastanie</i> |
| <i>Juglans regia</i> | <i>Walnussbaum</i> |
| <i>Tilia cordata</i> | <i>Winter-Linde</i> |
-
- | | |
|---|--|
| (3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150) | <i>Felsenbreme</i> |
| <i>Amelanchier ovalis</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| <i>Comus sanguinea</i> | <i>Haselnuss</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Zweigriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i> |
| <i>Prunus padus</i> | <i>Schlehe</i> |
| <i>Prunus spinosa</i> | <i>Alpen-Johannisbeere</i> |
| <i>Ribes alpinum</i> | <i>Rosen-Arten</i> |
| <i>Rosa spec.</i> | <i>Sal-Weide</i> |
| <i>Salix caprea</i> | <i>Purpur-Weide</i> |
| <i>Salix purpurea</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Gemeiner Flieder</i> |
| <i>Syringa vulgaris</i> | <i>Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.</i> |
- 4.3 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
- 4.4 Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- o. Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laub- oder Obstbaum (Qualität Hoch- oder Halbstamm) und je 100 m² Grünfläche ein Strauch aus den Listen der Ziffer 4.2 zu pflanzen
- 4.5 **Ausfallende Gehölze** sind zu ersetzen, die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 4.2 zu entsprechen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 **Artenschutzrechtliche Belange**: Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen "insektenfreundlich" zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich **"insektenfreundliche" Lampen** mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind zulässig. Höhengsprünge sind landschaftsgerecht durch Böschungen zu modellieren oder durch Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder als Gabionen herzustellen. Diese sind ab einer Höhe von 1,00m durch einen Versatz von mind. 0,50m und einer Bepflanzung zu gliedern.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist, zu bemessen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Soweit der vorliegende Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgibt, gilt die **Garagengestaltungssatzung** der Gemeinde Schlehdorf vom 09. August 1994 sowie die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Schlehdorf, in Kraft seit 15.11.2013.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. Grundstücksgrenze geplant
3. geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
4. Bestehendes / Geplantes **Straßenniveau** gemäß Vermessung und Straßenplanung des Ingenieurbüros Tuma vom 20.04.2020
5. Beispielhafter Grundriss einer **Widerkehr**
6. Sichtdreiecke (bemessen für Höchstgeschwindigkeit 50km/h: L 70m x 3m): In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Bäume mit einer Stammhöhe von mehr als 2,20 m sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
7. **Bodendenkmäler**: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
8. **Versorgungsleitungen**: In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.
9. **Abwasser**: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
10. **Gefahr durch Überschwemmungen**: Die Bauflächen liegen im Schutz des Hochwasserdeiches und deshalb außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Hochwasserschutzanlagen sind technische Anlagen, die zwar einen Schutz gewähren, das Restrisiko einer Überschwemmung im Hochwasserfall ist trotzdem gegeben. Der Bauherr hat eigenverantwortlich entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

11. **Grundwasserstand**: Es wird auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen (druckwasserdichte Ausführung der Kellergeschosse). Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. Unter Umständen erfolgt durch die Errichtung von Kellergeschossen auch eine Umleitung des Grundwassers. Für diese Tatbestände ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ein Aufstau des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.
12. **Niederschlagswasser**: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Es wird auf die Vorgaben der DWA-A138 und DWA-M153 verwiesen. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück ist vom Bauwerber durch Sickerversuche zu prüfen und nachzuweisen. Sickerschächte sind nur zulässig, wenn zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,00 m eingehalten wird. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder-schlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.
13. **Immissionen**: Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand, an den landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden.
14. **Alllasten**: Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.
15. **Versiegelung**: Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
16. **Nebenanlagen**: Für den Fall, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen situiert werden sollen, wird ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
16. **Nutzungsschablone**: Bezeichnung des jeweiligen Baufensters **Bezugspunkt** in müNN zur Situierung der OK FFB EG gemäß Ziffer 1.2.2

Verfahrensvermerke

Werden noch ergänzt

Gemeinde Schlehdorf Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Unterau Ost" gemäß § 13b BauGB

Entwurf

Planung Städtebau und Grünordnung:

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Bad Kohlgrub, den 06.10.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 06.08.2020
geändert: 06.10.2022

Maßstab 1 : 1000
Koordinatensystem
Gauß-Krüger Bayern

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Gehmweg 1
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630
Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632
E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de