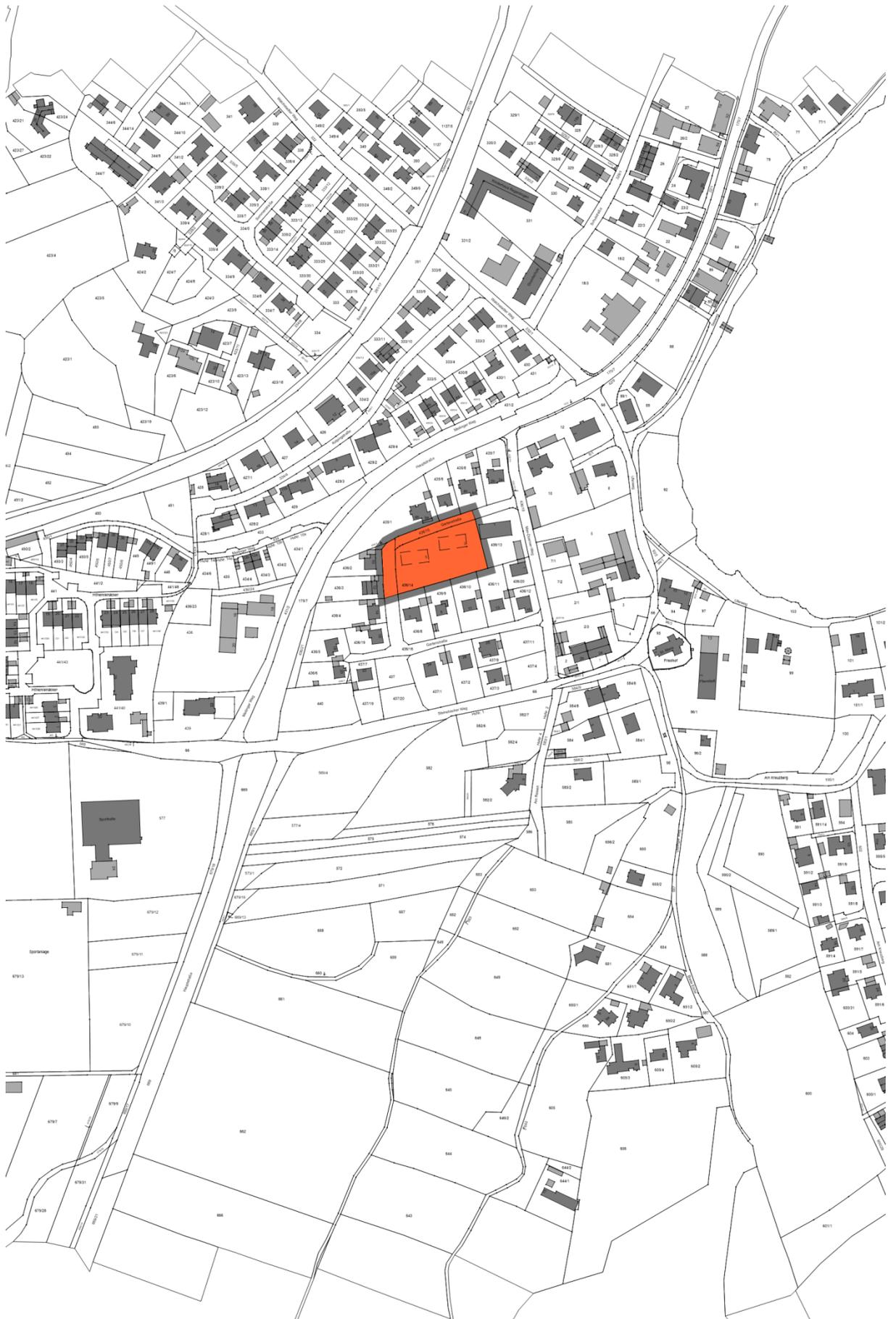


Gemeinde	<b>Weßling</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	„Sozialer Wohnungsbau Gartenstraße Weßling“
Entwurf	w g p Architektur und Stadtplanung GmbH Oliver Glück Albanistrasse 6, 81541 München
Grünordnung	Landschaftsarchitekt Adresse
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft 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	Neudecker
Aktenzeichen	WSL 1-105
Plandatum	12.10.2021 (Entwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Weßling erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 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 05/2021.



Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in der Fassung vom 10.05.1957.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; zulässig sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur Wohngebäude, die den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) entsprechen. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 660** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 660 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.4 **WH 9,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 9,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 3.5 **FH 11,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, 11,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6 **594.50** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 510,0 m ü. NHN; Abweichungen  $\pm 0,10$  m sind zulässig
- 3.7 **21 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

## 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 2 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der gemeindlichen „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandstiefe“ in der jeweils gültigen Fassung wird angeordnet.

4.4  Im gekennzeichneten Bereich werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

## 5 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Tiefgarage

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2  Fläche für Tiefgaragenrampe

Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

5.3  Flächen für Nebenanlagen

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.6 Es sind je Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden. Es sind insgesamt 5 Besucherstellplätze zu errichten.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.1.1  festgesetzte Firstrichtung

6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 15-25°. Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen sowie beschichtetes Blech zulässig.

6.1.3 Dachaufbauten wie Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.1.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

- 8.1 Bei Neu-, Um- oder Anbauten über 50 m<sup>2</sup> Grundfläche sind pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 4 Sträucher zu pflanzen.

- 8.2 Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

- 8.3 Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme vorzunehmen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, in der natürlichen Wuchsform zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen sind heimische Bäume und Sträucher oder Obstbäume spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in gleicher Zahl zu pflanzen.

- 8.4 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

Mindestpflanzgröße:            Bäume Stammumfang 16–18 cm

  Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm

  Sträucher versetzte Sträucher 60-100 cm

- 8.5 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Fichtenhecken, Thujahecken und Scheinzypressenhecken sind unzulässig.

- 8.6 Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,00 m zu begrünen.

- 8.7 Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.

- 8.8 Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster, Rasengittersteine u.ä.).

- 8.9 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.

8.10 Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich mindestens 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 50 cm nicht unterschreiten.

8.11  zu erhaltender Baum

8.12  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 2,0 m abweichen.

## 9 Einfriedungen

Entlang der öff. Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune zulässig, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur Maschendrahtzäune. Es wird jeweils eine Höhe von max. 1,20 m über OK natürliches Gelände festgesetzt. Sockel sind unzulässig.

## 10 Immissionsschutz

10.1  An den mit den Planzeichen „rot“ gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von  $L_n = 61$  dB(A) erreicht oder überschritten. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sonstigen Übernachtungsräumen ist bei Antragsstellung nach der DIN 4109-01:2018 nachzuweisen.

10.2 Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer) sollen möglichst nicht an den so gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für die Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Diese Maßnahmen dürfen die o. g. Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 436/14 Flurstücksnummer, z. B. 436/14
- 3  abzubrechende Bebauung
- 4 Belange der Wasserwirtschaft
- 4.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 4.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen, die der DIN 1986 ff Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke entsprechen, abzuleiten. Auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlags- und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 4.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen ist, soweit dies möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken gemäß Niederschlagsfreistellungsverordnung flächenhaft zu versickern.
- 4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen 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 max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
- 4.5 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 5 Hinweise zur Grünordnung
- 5.1 Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:
- |   |                 |
|---|-----------------|
| Acer platanoides                              | - Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus                           | - Bergahorn     |
| Carpinus betulus                              | - Hainbuche     |
| Fagus sylvatica                               | - Rotbuche      |
| Fraxinus excelsior                            | - Esche         |
| Prunus avium                                  | - Wildkirsche   |
| Quercus robur                                 | - Stieleiche    |
| Sorbus aucuparia                              | - Vogelbeere    |
| Tilia cordata                                 | - Winterlinde   |
| Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten |                 |
| Cornus mas                                    | - Kornelkirsche |

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa spec.	- Wildrosen
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

- 5.2 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- 5.3 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- 5.4 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 5.5 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Höhenangaben mit vorhandenen und geplanten Grundstückshöhen
- 6 Artenschutz
- 6.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG berührt und können diese nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden, so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern.
- 6.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 7 Denkmalpflege
- 7.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.
- 8 Immissionsschutz
- 8.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

- 8.2 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme- Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
- 8.3 Beim Einbau der Fenster ist die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in der gültigen Fassung zu beachten.
- 8.4 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.
- 8.5 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.
- 9 Möglicherweise wird aufgrund der max. zulässigen Wandhöhen der Nachweis eines zweiten Rettungswegs erforderlich.
- 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 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.
- 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>

---

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 05/2021. 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.
Planfertiger	München, den ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Weßling, den ..... ..... Erster Bürgermeister Michael Sturm

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich diesbezüglich zu äußern.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Die Gemeinde Weßling hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Sturm, Erster Bürgermeister

5. 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.

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Sturm, Erster Bürgermeister