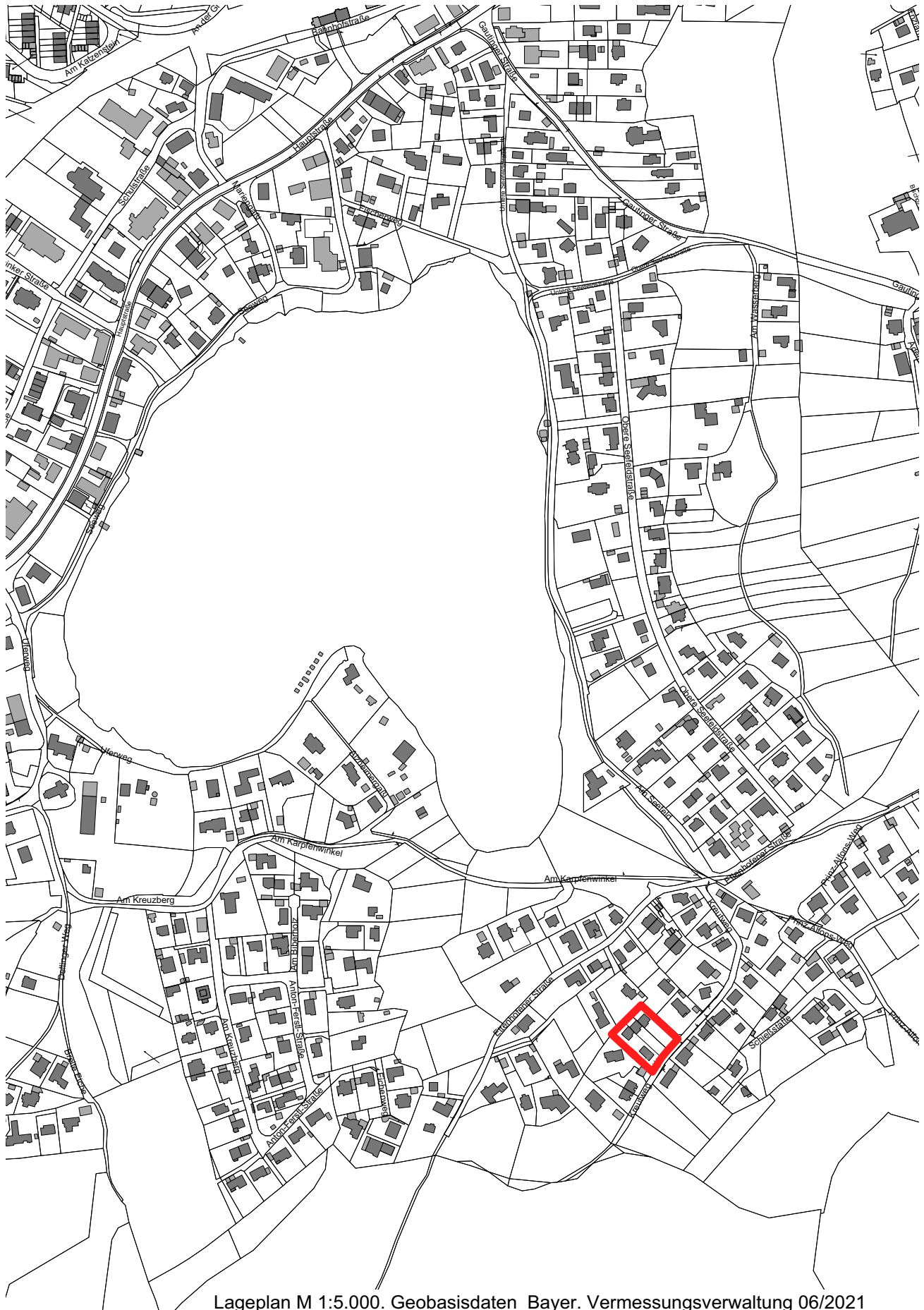
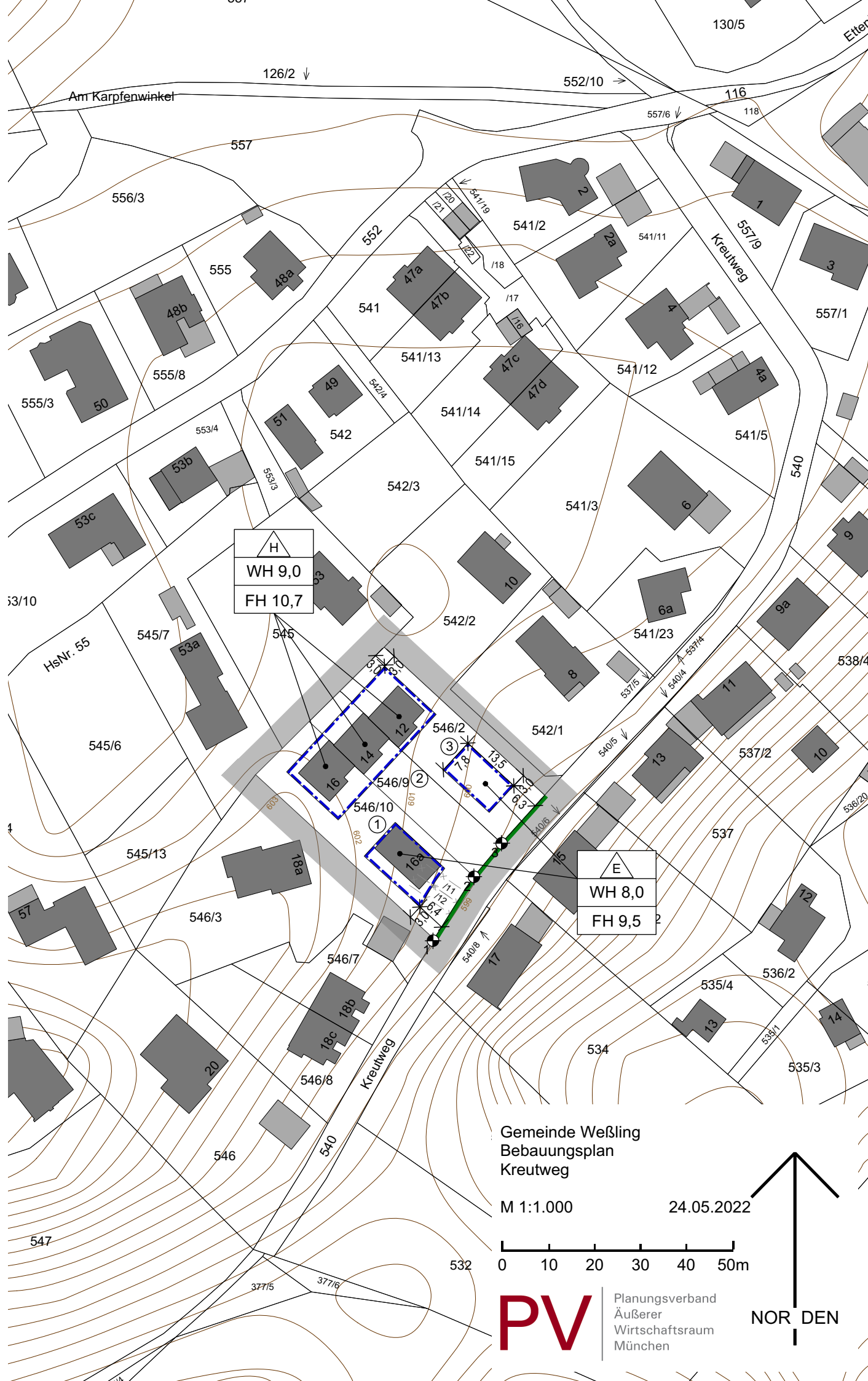


Gemeinde	<b>Weßling</b> Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Kreutweg 12, 14, 16 und 16 a	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Mergenthaler	QS: ChS
Aktenzeichen	WSL 2-102	
Plandatum	24.05.2022 (Entwurf)	

## Satzung

Die Gemeinde Weßling erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.






## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 festgesetzt.
- 2.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der nach A 2.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 2.3 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 0,45 überschritten werden.
- 2.4 **WH 9,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 9,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von dem für das Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Wand bei Flachdächern.
- 2.5  Festgesetzter Höhenbezugspunkt je Baugrundstück, z.B.:  
Höhenbezugspunkt für Baugrundstück 1
- 2.6 **FH 9,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 9,5 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von dem für das Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 2.7 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur im Süden der Grundstücke mit einem Abstand von 8,5 m von der Straßenbegrenzungslinie bis auf eine Höhe von 0,3 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.
- 2.8 Die Mindestgrundstücksgröße wird im Plangebiet mit 400 qm festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Grundstücke mit den Flurnummern 546/11 und 546/12.
- 2.9 Je vollenderter 300 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

3.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

 nur Hausgruppen zulässig

3.3  Baugrenze

### 4 Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Grundfläche von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen.

### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer sind nur als symmetrisches Satteldach zulässig.

5.2 Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 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 0,3 m zulässig.

### 6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

### 7 Grünordnung

7.1 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:






Mindestpflanzgröße: Bäume Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstamm Stammumfang 14-16 cm

7.2 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- 7.3 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen (A 7.1), sind anzurechnen.
- 7.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.
- 7.5 Sützmauern sind ab einer Höhe von 1,0 m zu begrünen.
- 7.6 Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, Pflasterrassen, Pflaster, Rasengittersteine u.ä.).

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 546/10 Flurstücksnummer, z.B. 546/10
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Baugrundstück mit Nummerierung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Weßling in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
  - Abstandsflächensatzung
  - Bausatzung
- 8 Grünordnung
- 8.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird 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

## 9 Wasserwirtschaft

- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 9.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen ist, soweit dies möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken gemäß Niederschlagsfreistellungsverordnung flächenhaft zu versickern.

## 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 06/2021 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 .....  ..... Michael Sturm, Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
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. Ausgefertigt

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Sturm, Erster Bürgermeister

6. 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)

.....  
Micheal Sturm, Erster Bürgermeister