

Gemeinde

Weßling

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Kreutweg 12, 14, 16 und 16 a

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

Mergenthaler

QS: ChS

Aktenzeichen

WSL 2-102

Plandatum

24.05.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Planinhalte	5
4.1	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
4.4	Bauliche Gestaltung	6
4.5	Verkehr und Erschließung	6
4.6	Grünordnung	7
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung	7
4.8	Flächenbilanz	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 beschlossen, für den Bereich der Parzellen 546/2, 546/9, 546/10, 546/11 und 546/12, Gemarkung Oberpfaffenhofen, den Bebauungsplan „Kreutweg 12, 14, 16 und 16a“ aufzustellen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Antrag für ein Bauvorhaben im Bereich des Kreutwegs. Diese sieht eine zusätzliche Doppelhausbebauung im vorderen Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 546/2 und 546/9 vor. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Gestalt des Quartiers zu sichern, das Ortsbild zu wahren und eine Nachverdichtung zu steuern. Zur Sicherung dieser Ziele hat die Gemeinde nach Aufstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm, wodurch ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 S.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.900 m² und befindet sich südöstlich des Weßlinger Sees.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden stark ab und ist derzeit durch eine nördliche stehende Hausgruppe sowie ein Einfamilienhaus im Südwesten bebaut. Im Süden grenzt es an die Erschließungsstraße Kreutweg. Nördlich, westlich und östlich grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung an.

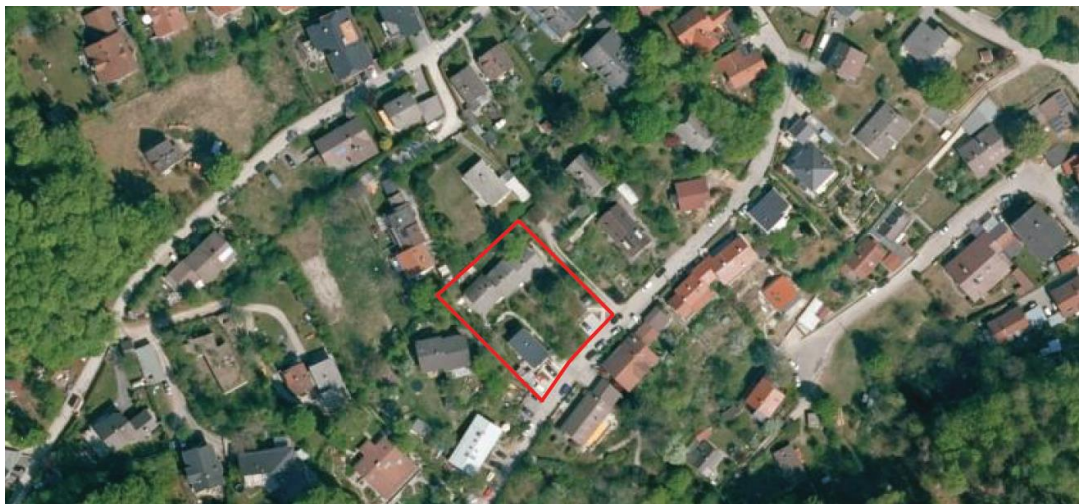


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Nutzungen

Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets werden gegenwärtig ebenfalls ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich zwei Tennisplätze und der Weßlinger See der als Naherholungsgebiet genutzt wird.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über den Kreutweg verkehrlich und technisch erschlossen. Dieser schließt unmittelbar südlich an. Durch diesen ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Max-Doerner-Weg“ befindet sich in rund 1,2 km fußläufiger Entfernung. Die nördlich gelegene S-Bahnstation „Weßling“ befindet sich in ca. 1,5 km fußläufiger Entfernung.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Es sind auch keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen kartiert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Weßling verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2006. In diesem ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet dargestellt. Der überplante Bereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

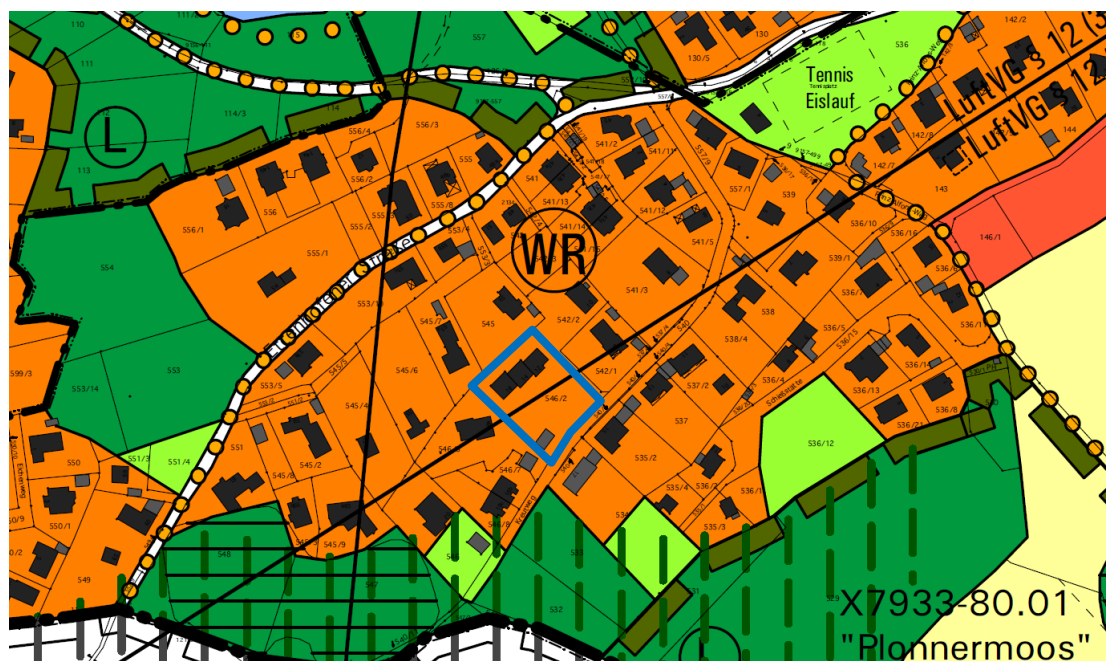


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Bebauungsplans, ohne Maßstab

4. Planinhalte

Es wird keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Daher handelt es sich um einen Einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB-

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von maximaler Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen (WH, FH) festgesetzt.

Zur Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl wurden die Bebauungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken untersucht. Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,24 orientiert sich an der höchsten Dichte entlang des Kreutwegs (Fl.Nr. 546/10 zusammen mit 546/11 u. 546/12 GRZ 0,23). Dadurch soll innerhalb des Plangebiets eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Das übergeordnete Ziel der Gemeinde ist es jedoch weiterhin eine lockere Wohnbebauung im Quartier zu erhalten. Daher sind im südlichen Bereich der Grundstücke lediglich Einzelhäuser entsprechend dem Haus Kreutweg Nr. 16a möglich. Da das Reihenhäusmittelgrundstück für eine weiter Einzelhausbebauung zu schmal ist, kann eine entsprechende Nachverdichtung lediglich im nördlichen Bereich der Hausgruppe erfolgen.

Um die notwendigen Flächen für Außenwohnräume zu ermöglichen und aufgrund der städtebaulich geringen Wirksamkeit wird für die baulichen Anlagen (Außentrepfen, Balkone, Terrassen und Vordächer) nach § 16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 20 % festgesetzt.

Die zulässige Gesamt-Grundflächenzahl ermöglicht innerhalb des Plangebiets eine baulich verdichtete und flächensparsame Bauweise, die ausreichend Flächen für Grünbereiche sicherstellt. Zur Verringerung der Versiegelung und zur Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Plangebiet wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten angeordnet.

Zusätzlich zur Grundflächenzahl (GRZ) und Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ II) wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,5 m im Süden sowie eine max. zulässige Wandhöhe im Norden von 9,0 m festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten max. Firsthöhe wird dadurch ein Einfügen in die Umgebung sichergestellt. Für die geplante südliche Bebauung wird die Höhenentwicklung des südwestlichen Bestandshauses aufgenommen. Sowohl Wandhöhe als auch Firsthöhe werden von der natürlichen Geländeoberfläche am festgesetzten Höhenbezugspunkt an der Straße gemessen. Dadurch wird sichergestellt, dass die räumliche Wirkung an der Straße unabhängig von Veränderungen des Geländeverlaufs beibehalten wird.

Um einer zu starken Nachverdichtung vorzubeugen und zur Sicherstellung der notwendigen Stellplätze, ist je vollendeter 300 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Während auf den beiden Eckgrundstücken entsprechend 2 Wohnungen möglich sind, ist auf dem kleineren Mittelgrundstück eine Wohneinheit zulässig.

Zur Regelung der notwendigen Abgrabungen sind diese gegenüber dem bestehenden Gelände nur im Süden der Grundstücke mit einem Abstand von max. 8,5 m von der Straßenbegrenzungslinie bis auf eine Höhe von 0,3 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Situierung der geplanten Bebauung werden im Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt, die neben den Hauptgebäuden auch die geplanten Außenwohnräume, wie Balkone, Terrassen, Außentreppen und selbstständige Vordächer umfassen. Für die nördliche Bestandsbebauung wird ein Bauraum festgesetzt, der die vorhandene Hausgruppe aufnimmt. Im südlichen Bereich wird im Westen entsprechend dem Bestand ein Bauraum für ein Einzelhaus und im Osten ein zusätzlicher Bauraum für ein weiteres Einzelhaus festgesetzt.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Plangebiet ist weiterhin über den Kreutweg erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling nachzuweisen. Garagen und Carports sind müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch sonst abgegrenzt werden und muss ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf auch nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgegrenzt werden. Hierdurch soll verhindert werden, dass im Stauraum abgestellte Fahrzeuge die Garage blockieren und dass bei Einfahrt des Fahrzeugs auf das Grundstück der Straßenverkehr verhindert wird.

Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

4.4 Bauliche Gestaltung

Neben der Festsetzung der Kubatur der Gebäude, die durch die festgesetzten Bauräume sowie max. Wand- und Firsthöhe festgelegt werden, werde weitere wenige Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Innerhalb des Plangebiets sind entsprechend dem Bestand und der unmittelbaren Umgebung nur symmetrische Satteldächer möglich. Ferner sind Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte unzulässig.

4.5 Verkehr und Erschließung

4.5.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasseranlage anzuschließen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieursplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu überprüfen und zu planen.

4.6 Grünordnung

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, sind je angefangener 250 m² Grundstücksfläche standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Für Zufahrten und offene Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Innerhalb von Baugrundstücken ist die gesamte nicht von Gebäuden und Nebenanlagen eingenommene Fläche gärtnerisch anzulegen.

Die Durchgrünung bringt positive Effekte für das Ortsbild, die Erscheinung des Straßenraumes, das Stadtklima, die Artenvielfalt und die menschliche Gesundheit. Durch die Festsetzung des zeitlichen Rahmens für die Pflanzungen und die Pflanzqualität wird eine rasche Begrünung der Bauflächen sichergestellt.

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste der Bebauungsplansatzung als Hinweise enthalten.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen,
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.8 Flächenbilanz

- Geltungsbereich, ca. 1.900 qm
- Grundfläche, ca. 520 qm

Gemeinde

Weßling, den

.....
Michael Sturm, Erster Bürgermeister