

GEMEINDE WESSLING

BEBAUUNGSPLAN "Argelsrieder Feld II"

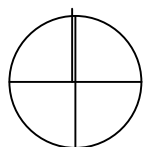
3. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

A - PLAN- UND TEXTTEIL

Weßling 11.03.2025

M 1 :1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Satzung.


Teil A -	Plan- und Textteil Planzeichnung im M 1 : 1000 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke
Teil B -	Begründung

I. Festsetzungen durch Planzeichen




1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--|
| 1.1 | SO Einzelhandel ^① | Sondergebiet Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)
(mit Bezeichnung der überbaubaren Fläche) |
| 1.2 | GR 1.650 | max. zulässige Grundfläche (gem. § 19 BauNVO; in Quadratmeter;
z.B. GR 1.650 m ²) |
| 1.3 | WH 4,00 | max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 8,00 m) |
| 1.4 | I | max. Anzahl der Vollgeschosse (z.B. ein Vollgeschoss) |

2. Bauweise, Baugrenzen


- | | | |
|-----|---|---|
| 2.1 | o | offene Bauweise |
| 2.2 | a | abweichende Bauweise; offene Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m |
| 2.3 |  | Baugrenze |

3. Grünordnung

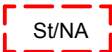
- 3.1  private Fläche mit Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.2  bestehender Baum, zu erhalten
- 3.3  zu pflanzender Baum

4. Sonstige Festsetzungen


- 4.1



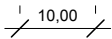
räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung
- 4.2



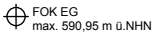
Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (vgl. A.III.7.1)
- 4.3




Fläche für Gebäudetechnik (vgl. A.III.7.4)
- 4.4




Maßangabe in Meter (z.B. 13,50 m)
- 4.5




unterer Höhenbezugspunkt (zur Bemessung der Wandhöhe; in Meter über Normalnull; vgl. A.III.2.1)
- 4.6




Hauptfirstrichtung
- 4.7



Satteldach
- 4.8




Flachdach
- 4.9




zulässige Dachneigung in Grad

II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen


1.




Flurstücksgrenze
2.



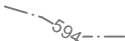
Flurstücksnummer
3.




vorgeschlagenes Gebäude
4.




bestehendes Gebäude
5.



Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalnull)
6.



zu fällenderLaubbaum
7.



Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans "Argelsrieder Straße" sowie benachbarter Bebauungspläne

III. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.
- 1.2 Es sind in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen folgende Arten der Nutzung allgemein zulässig:
- SO 1 Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²
 - SO 2 Einzelhandelsbetrieb für Drogerieartikel und Parfümerie mit einer Verkaufsfläche von max. 670 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche sowie die Wandhöhe (jeweils gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis oberen Abschluss der Attika (bei Flachdächern).
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß der Planzeichnung bestimmt.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 4.1 Geländeänderungen sind zulässig zur Anpassung an die festgesetzte Höhenlage der Gebäude; Lichtgräben sind unzulässig.
- 4.2 Anbauten sind in den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu gestalten.
- 4.3 Gebäude mit Satteldach (SD) sind mit einer Dachneigung von 22° zu versehen; die Flächen beiderseits des stets mittig über dem Hauptgebäude anzuordnenden Firstes sind in Höhe und Neigung symmetrisch auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen werden nicht zugelassen.
- 4.4 Gebäude mit Flachdach (FD) dürfen eine Dachneigung zwischen 0° und 10° haben.
- 4.5 Flachdächer über 25 m² sind extensiv zu begrünen.
- 4.6 Auf dem Gebäude mit Satteldach ist je Dachseite die Errichtung von bis zu zwei Quergiebeln mit einer max. Breite von jeweils 15 m zulässig
- 4.7 Sonstige Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind allgemein unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 4.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auf Gebäuden mit Satteldach sind ausschließlich in Dachneigung, in die Dachfläche integriert oder auf ihr aufliegend zulässig. Eine Aufständigung ist unzulässig.
- 4.9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Gebäuden mit Flachdach dürfen die zugelassene Wandhöhe um max. 1,50 m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,50 m gegenüber der Gebäudeaußenkante einhalten.

5. Solarpflicht

Für die Erfüllung der Solarpflicht nach Art. 44a BayBO wird hinsichtlich des notwendigen Umfangs eine Mindestfläche von 2/3 der Gesamtdachfläche festgesetzt.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbefahren, Werbeanlagen auf den Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen und flächendeckende Anschläge in den Schaufenstern sind unzulässig.
- 6.2 Je überbaubarer Fläche sind an den Außenwänden bis zu vier Logos mit einer Einzelgröße von max. 3,0 m² zulässig. Die Oberkante der an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen darf die Wandhöhe nicht überschreiten.
- 6.3 Im Geltungsbereich ist je überbaubarer Fläche in Eingangsnähe eine einseitig wirkende mit ruhigem Licht beleuchtete Werbestele mit einer max. Höhe von 5,50 m und einer max. Breite von 1,50 m zulässig.
- 6.4 Im Geltungsbereich ist im Zufahrtsbereich ein zweiseitig wirkender mit ruhigem Licht beleuchteter Werbepylon mit einer max. Höhe von 6,00 m und einer max. Breite von 2,50 m zulässig.

7. Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze, die notwendigen Fahrgassen, Grünstreifen und Bepflanzungen sowie Einkaufswagenüberdachungen, Flächen für Elektroladestationen (PKW und E-Bike) und Paketstation zulässig.
- 7.2 Neue Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig (in entsprechendem Verbundpflaster, als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen mit mindestens 2 cm Rasenfuge, Öko-Großpflaster, etc.) auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.
- 7.3 Die Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Weßling zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- 7.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gebäudetechnik ist ausschließlich die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen und Klimageräten zulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Zur baulichen Einbindung, Gliederung und Schattierung des Parkplatzes sind Bäume entsprechend der Planzeichnung zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.
- 8.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Baumstandorte können verändert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht unterschritten werden.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Grünordnung

Für die nach den Festsetzungen 8.1 bis 8.2 zu pflanzenden Gehölze sind die folgenden Arten zu verwenden:

Laubbäume

Hochstamm, Mindestpflanzqualität StU 16 - 18 cm

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn (großkronig)	Acer platanoides
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde (großkronig)	Tilia cordata

Sträucher und Kletterpflanzen

Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Heimische Wildrosen	Rosa spec.
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata

Pflanzgröße: 2 x v., 60-100cm

2. Abfall/- und Bodenschutz

Sollten gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen beim Planungsträger bekannt werden, so sind diese gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachungen nach § 51 Abs. 1 Nm. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V.m § 10 Abs. 2 Nm. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach §10 Abs. 1 S. 1 i. V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4. Gebäudetechnik

Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) wird verwiesen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist die linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäss DWA Merkblatt M 153 zu beachten. Für das Versickern von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten ist auch nach Erlass der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rodungen, Baumfällungen sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 6. Die Gemeinde Weßling hat mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 00.00.0000 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Weßling, den

GEMEINDE WESSLING

(Siegel)

.....
Michael Sturm, 1. Bürgermeister

- 5. Ausgefertigt:

Weßling, den

GEMEINDE WESSLING

(Siegel)

.....
Michael Sturm, 1. Bürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den 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

GEMEINDE WESSLING

(Siegel)

.....
Michael Sturm, 1. Bürgermeister