


Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich angrenzend an Fl. Nr. 157/2 ebenso an der Hauptstraße gelegen und östlich angrenzend an Fl. Nr. 157/6 sowie Fl. Nr. 157/13 am Buchenweg gelegen sowie nördlich der Fl. Nr. 157/16. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Weßling, Landkreis Starnberg. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 157/3 und Fl. Nr. 157/4


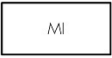
Die Gemeinde Weßling erlässt aufgrund der §§1-4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom.....als Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen



1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


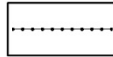
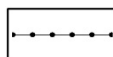
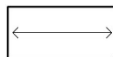

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Besondere Wohngebiete gem. § 4 a Abs. 1 und 2 BauNVO.
Ausgeschlossen werden Nutzungen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Mischgebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO.
Ausgeschlossen werden Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.


3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Höchstzulässige Grundfläche gesamt in m² innerhalb der Baugrenzen
- 3.2  Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen/ geplanten Höhe (z.B. ±0,00 =590,20 m ü.DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Abgrenzung bezogen auf unterschiedliche Dachform und Wandhöhe
- 4.3  Abgrenzung bezogen auf unterschiedlichen Art der Nutzung
- 4.4  Vorgeschriebene Firstrichtung
- 4.5  Flachdach | Satteldach

5. *Ruhender Verkehr I Garagen und Stellplätze*


5.1  Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen


5.2  Garagenzufahrt


6. *Grünflächen*

6.1  Private Grünfläche - Zu begrünende Fläche nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25


6.2  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6.3  Vorhandene, zu erhaltende Bäume


6.4  Neu zu pflanzende Großbäume, 1. Wuchsordnung lt. Artenliste 6.7.1, in ihrer Lage veränderbar

6.5  Neu zu pflanzende Großbäume, 2. und 3. Wuchsordnung lt. Artenliste 6.7.1, in ihrer Lage veränderbar

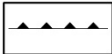
6.6  Bäume zu fällen

6.7  Spielplatz auf Privatgrund (nach DIN 18034)

7. *Wasserflächen*

7.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. *Sonstiges*

8.1  Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 (07/2016)

B Festsetzungen durch Text

1.0 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend ausgewiesene Fläche festgesetzt:

- 1.1 Besonderes Wohngebiet gem. § 4a Abs. 1 und 2 BauNVO . Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 sind nicht zugelassen.
- 1.2 Mischgebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO. Ausgeschlossen werden Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Besondere Wohngebiet wird das Maß der Nutzung durch die höchstzulässige Grundfläche *GR* sowie die Wandhöhe *WH* mit Planzeichen festgesetzt.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche *GR* gemäß § 19 Abs. 4 darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Für alle Bereiche sowohl Flachdach als auch Satteldach wird die maximale Wandhöhe durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von z.B. $\pm 0,00 = 590,20 \text{ m ü. NHN}$ (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsfläche wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt:
Die Satzung der Gemeinde Weßling über ein von der bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsfläche der Gemeinde Weßling (01.02.2021) findet Anwendung.

3.0 Bauweise

Die innerhalb der festgesetzten Gebietskategorie zulässige Bauweise ist durch die Planzeichnung festgesetzt.

4.0 Bauliche Gestaltung

- 4.1 *Dachgestaltung*
Neben begrünten Flachdächern (Ökologischer Ausgleich und Artenschutz) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°, werden für die Hauptdachflächen geneigte Dächer – Satteldach - mit einer Dachneigung von 27° - 32° festgesetzt. Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind helle, naturrote Ziegel bzw. Dachsteine als auch eine helle Blecheindeckung zugelassen. Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 3,50 m parallel zur Firstrichtung auf den Dachflächen nach Süden ausgerichtet, zulässig. Je Dachfläche wird ein Dacheinschnitt zugelassen. Die Belichtung von Dachgeschossen darf nur mit Dachflächenfenstern erfolgen. Die Anordnung von Dachgauben ist unzulässig.
- 4.2 *Fassadengestaltung im Hinblick auf Klimaanpassung & Klimaschutz*
Es sind nur helle und gedeckte Putzfassaden oder Holzverschalungen ohne auffallende Muster des Weiteren Farben zulässig. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Fotovoltaik an Fassaden ist zulässig, wenn eine Blendwirkung ausgeschlossen werden kann. Fassadenbegrünungen sind gemäß Festsetzung B 6.10 geregelt.
- 4.3 *Energiedach*
Anlagen und Einrichtungen auf Gebäuden zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungs-

energie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und dürfen sich nicht ausschließen. Solaranlagen auf Flachdächern sind mit einer Neigung zwischen 0 und 15 Grad zulässig, Solaranlagen auf geneigten Dächern sind der Dachneigung anzupassen. Dachaufbauten für technische Anlagen sind auf Flachdächern bis maximal 10 % der Dachflächen zulässig.

5.0 *Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze*

- 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Tier- und Kleintierhaltung zulässig.
- 5.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in den Tiefgaragen oder als oberirdische Sammelstelle anzuordnen. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Sammelstellen nicht in unmittelbarer Nähe von Fenstern errichtet werden. Oberirdische Abstellplätze und Sammelstellen für Abfallbehälter sind einzuhausen und einzugrünen.
- 5.3 Tiefgaragen außerhalb nicht überbauter Flächen sind flächig mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm zu errichten und zu begrünen. Die Tiefgaragenzufahrten sind mit einem geschlossenen Bauwerk mit Vordach zu überbauen und zu begrünen. Ausgänge und Notausgänge von Gemeinschaftstiefgaragen sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren. Stellplatzflächen auf Privatgrundstücken dürfen nicht asphaltiert werden. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers sind in der Festsetzung B 6.1 geregelt.
- 5.4 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling in Verbindung mit einem Konzept zur Mobilität als Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen sind. Besucherstellplätze sind in diesem Ansatz eingeschlossen. Für Nichtwohnnutzungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling (Fassung 22.04.2008). Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.
- 5.5 Des wird zudem festgesetzt, dass ein Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnfläche herzustellen ist. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude und / oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.

6.0 *Landschaft und Grünordnung*

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in den Bebauungsplan integriert. Festsetzungen zur Grünordnung werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 20, 24, 25 BauGB und Art. 81 BayBO getroffen.

- 6.1 *Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit einem Abflussbeiwert von 0,25 und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Eigentümerwege sind ebenso mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 6.2 *Straßenbegleitgrün*
Die Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß A. 6.2 entlang der Haupterschließungsstraße ist straßenbegleitend mit Bäumen 1. Ordnung zu bepflanzen. Sie dienen auch zur Muldenversickerung des Oberflächenwassers. Zulässig sind in der als Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche notwendige Zufahrten und Wege zur Gebäudeerschließung gemäß B 6.5.
- 6.3 *Private Grünflächen - Gemeinschaft*
Die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen gemäß A. 6.1 sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten.
Die Grünflächen dienen ebenfalls zur Muldenversickerung des Oberflächenwassers. Es ist autochthones, dem Standort angepasstes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal

pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

- 6.4 *Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken*
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind mineralische Substratmischungen mit Oberboden bzw. Kompostanteil zur Etablierung dauerhafter blühreicher Mischpflanzungen. Großflächige Zierrasenflächen (größer 200 m²) sind unzulässig.
- 6.5 *Notwendige Zufahrten und Wege*
Notwendige Zufahrten und Wege zum Hauptgebäude sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasser-durchlässig auszuführen - Hauszuwegung max. 1,50 m Breite, Grundstücks- bzw. TG Zufahrt max. 4,50 m Breite.
- 6.6 *Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen*
Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen.
Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.
- 6.7 Gehölzpflanzung
- 6.7.1 *Gehölzpflanzung Bäume entlang Hapterschließung*
Für diese Bepflanzung sind alle Bäume der 1. Ordnung der GALK – Liste.
Mindestpflanzqualität:
Alleebaum, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 6.7.2 *Gehölzpflanzung Bäume*
Es sind heimische; klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 20 – 25 cm, DB, 3 x verpflanzt.
- 6.7.3 *Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen*
Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Arten die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind grundsätzlich zu bevorzugen. Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 100 cm.
- 6.7.4 *Gehölzpflanzung - lockere raumbildende Gehölzpflanzung*
Bei dieser Gehölzpflanzung sind 20 % der Gehölze als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, bei Obstbäumen auch kleinere Qualitäten möglich.
- 6.8 *Dachbegrünung*
Flachdächer einschließlich der TG-Zufahrten sind mit Ausnahme von Dachterrassen mit einem mindestens 15 cm bis 60 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder Einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen. Der Vegetationsbestand muss wechselhaft dicht sein und teilweise offene sandig-kiesige Oberflächen mit nur geringer Vegetationsdeckung aufweisen. Zudem sind Strukturelemente (Biodiversitätsbausteine) vorzusehen. Eine alleinige Sedum-Begrünung mit Strukturelementen ist nicht zulässig. In einer Kombination mit einer Dachbegrünung sind ebenso Dach-Fotovoltaikanlagen zulässig. Zur Drosselung des Regenwassers ist eine Kombination mit Retentionsdach zulässig.
- 6.9 *Fassadenbegrünung*
Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalier-Begrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.
- 6.10 *Begrünung von Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.






6.11

Spielplätze

Die Spielplätze sind gemäß DIN 18034 zu errichten.

C

Hinweise durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  Bebauung Bestand
3.  Abbruch Bestandsgebäude
4.  Flurstück Nummer
5.  Maßzahl in Metern

D

Hinweise durch Text

1. Energie und Klimaschutz
Zum Bauantrag ist ein nachhaltiges Energiekonzept zur zentralen und dezentralen Versorgung mit Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung zu erstellen. Die daraus abzuleitenden Verpflichtungen sind umzusetzen. Stromgewinnung durch die Sonne ist durch die Nutzung der Dachflächen als Energiedächer vorgesehen- siehe hierzu entsprechende Festsetzungen.
2. Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
Wasserwirtschaft
Bei neu zu errichtenden Gebäuden hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen, es ist also vorrangig über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Es wurden Flächen für die Versickerung festgesetzt. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Niederschlagswasserentsorgung
Das Niederschlagswasser ist dezentral über eine Mulden- / Rigolenanlage zu versickern. Grundsätzlich bedarf das zielgerichtete Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Starnberg. Es sind dann die Vorgaben der einschlägigen Rechtsnormen und technischen Regelwerke (v.a. DWA M153, A 138 sowie NWFreiV, TRENGW und TRENÖG) zu beachten.
3. Grünordnung
- 3.1 *Baumstandorte und Baumschutz*
Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass pro Baum mind. 10-12 m² Vegetationsfläche gesichert werden. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen in der aktuell gültigen Fassung zu beachten (DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten).
- 3.2 *Pflanzliste*
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten>.

Pflanzenauswahl

Gehölzpflanzung Bäume

Pflanzenauswahl beispielhaft:

Bäume 1. Ordnung

a. heimische Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

b. nicht heimische Bäume

Castanea sativa	Edelkastanie/ Ess-Kastanie
-----------------	----------------------------

Juglans regia

Walnuss

Bäume 2. und 3. Ordnung

a. heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn 2. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle 2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche 2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel 3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel 3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche 2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Salix spec.	Weiden in Arten und Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling 2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata *	Eibe

b. nicht heimische Bäume

(nur zur gärtnerischen Gestaltung im Baugebiet, nicht zur Randeingrünung bzw. Ortsrandeingrünung)

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia spec.	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorten

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Gehölzpflanzung Sträucher und Heckenpflanzen

Pflanzenauswahl beispielhaft:

a. Sträucher heimisch

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum *	Rote Heckenkirsche *
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Heptacodium miconioides	Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch
Euodia hupehensis	Tausendblütenstrauch

b. Ziersträucher (nicht heimisch)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide

Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spiraea spec.	Spiersstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelia

Arten für Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Gehölzpflanzung - Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung Pflanzenauswahl beispielhaft:

Selbstklimmer

Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia *	gewöhnlicher Wilder Wein *
Parthenocissus tricuspidata *	Dreispietige Jungfernebe / Kletterwein *

Gerüstkletterer

Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt / Jellängerjellieber *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

Saatgut

- In den Sickermulden Saatgutmischung aus regionaler Herkunft "Ansaatmischung für Sickermulden und wechselfeuchte Standorte".
- Außerhalb der Sickermulden: Wiesenansaat oder Blumenrasen.

- 3.3 Zum Schutz der Bäume und Sträucher sind bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Fassungsdaten: 3 2014-07) und die RAS-LP4 (Fassungsdaten: 1999) zu beachten.
- 3.4 *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
Die Baufeldfreimachung darf mit Hinblick auf mögliche Bodenbrütergelege nicht zwischen 01.03. und 31.08 stattfinden.
- 3.5 *Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung*
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer

Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

4.0

Besonderer Artenschutz I Animal Aided Design

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist bei Glaselementen über 3 m² in Fassaden, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen, Treppenhäuser das erhöhte Risiko für Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z.B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag. Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sind schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel als solche wahrnehmen können. Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2mm breite Streifen in 30mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelanprall verhindern. Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15cm sein. Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15 cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz. Schwarz- orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation). Im Zusammenhang mit Vogelschlag wurde die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" publiziert. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar: www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

Fremdlicht

Es muss geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

Folgende lichttechnische Prüfkriterien sind zu beachten:

- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
- Die Leuchtgehäuse dürfen das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist ganz zu verzichten. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sind mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) zu versehen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED- Lampen müssen in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
- Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)
- Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem ist darauf zu achten, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

Nistkästen

An den Neubauten ist der Einbau von Nistkästen für Gebäudebrüter sowie Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter zu berücksichtigen. Je 20 m Gebäudefassade ist mindestens 1 Nist- und Fledermauskasten aufzuhängen und langfristig zu unterhalten. Die Kästen sind mindestens 3 - 4 m über dem Boden sicher an einer Wand zu verankern oder können auch in diese integriert werden. Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten.

5.0

Denkmalschutz und Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E

Kennzeichnung

F Verfahrensvermerke

1. *Aufstellungsbeschluss*

Der Gemeinderat hat am 21.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. *Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" in der Fassung vom hat in der Zeit vom..... bis stattgefunden.

3. *Beteiligung Träger öffentlicher Belange*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" hat in der Zeit vom..... bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom bis beteiligt.

4. *Öffentliche Auslegung*

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom..... bis..... öffentlich ausgelegt.

5. *Satzungsbeschluss*

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5"..... in der Fassung vom..... wurde am gefasst. (§10 Abs. 1 BauGB)

Weßling, den

.....

Michael Sturm

Erster Bürgermeister

6. *Die Ortsübliche Bekanntmachung* des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" in der Fassung vom erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" in der Fassung vom.....in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weßling, den

.....

Michael Sturm

Erster Bürgermeister

Planfertiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH

Südliche Auffahrtsallee 34

80639 München

München, den 03.03.2025

in Zusammenarbeit mit

Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH

St.-Vitus-Straße 8

84174 Eching Ndb.