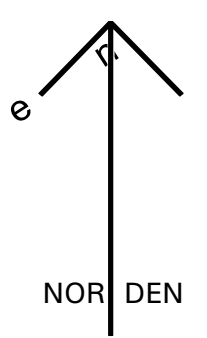


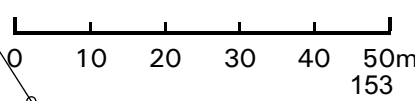
Gemeinde	Weßling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	„Im Kesselboden / Hochstadter Straße“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/1-36 Bearb.: ne
Plandatum	16.08.2016

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

Satzung.



M = 1:1000



WR 2
WH 6,30 DN 25 - 30°

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

- Geschäftsstelle -

Az. 610-41/1-36

WSL41136KesselbodenBP_3141.vwx

16.08.2016

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2. Das mit WR 2 bezeichnete Bauland wird als Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt. Zulässig sind auf den Flächen für besonderen Wohnbedarf ausschließlich Wohnungen für die genannten Personengruppen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. GR 140 max. zulässige Grundfläche, z. B. 130 qm
- 3.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.3. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von eingeschossigen Wintergärten, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast sein müssen, wie folgt überschritten werden:

–Doppelhaushälften	max. 15 qm
–Einzelhäuser	max. 20 qm

Insofern dürfen auch die Bauräume bis zu einer max. Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der Wintergärten darf dabei insgesamt diese Werte nicht überschreiten.

- 3.4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur im Bauland zulässig. Die maximale Wandhöhe von Nebenanlagen darf 2,70 m nicht überschreiten.
- 3.5. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1.  Baugrenze

- 4.2. Im WR 1 sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen oder Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte in Wohngebäuden zulässig.
- 4.3. Im WR 2 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 8 Wohneinheiten zulässig.
- 4.4. Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt 500 qm.

5 Gebäude und bauliche Gestaltung

5.1. Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

WH: 6,30 höchstzulässige Wandhöhe, z. B. 6,30 Meter

5.2. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

5.3. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Diese sind weitläufig zu verziehen.

5.4. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Haustiefe, der Wandhöhe, der Dachneigung und des Dachüberstandes profildgleich zu errichten.

5.5. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern – symmetrisches Satteldach – auszuführen. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen.

Dachneigung: 25°-30°

5.6. Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig.

5.7. Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.8. An einer Traufseite ist ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge zulässig. Die Wandhöhe der Quergiebel oder Standgiebel dürfen die Wandhöhe des Hauptgebäudes um max. 1,0 m überschreiten. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 80 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.










5.9. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung max. 20° oder Flachdach zulässig.

5.10. Solaranlagen sind nur auf Dächern von Hauptgebäuden oder Garagen zulässig.

6 Garagen und Stellplätze

6.1. Für die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze ist im Bereich des WR 1 die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling vom 30.04.2008 zugrunde zu legen. Für das WR 2 sind je 1-2-Zimmerwohnung 1 Stellplatz und je 3-Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden. Im WR 2 ist zusätzlich 1 Besucherstellplatz zu errichten.

6.2. Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind, wenn nicht durch Planzeichen festgesetzt, auch außerhalb der Bauräume zulässig.

- 6.3.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 6.4.  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 7 Verkehr, Erschließung
- 7.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3.  Öffentliche Verkehrsfläche, nur für Feuerwehr befahrbar
- 8 Grünordnung und Freilächengestaltung
- 8.1.  private Grünfläche
- 8.2.  Wasserfläche
- 8.3.  vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Bäume
- 8.4.  zu erhaltender Baum
- 8.5. Bei Neu-, Um- oder Anbauten über 50 m² Grundfläche sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen.
- 8.6. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 8.7. Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit 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 zu pflanzen.
- 8.8. 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
- 8.9. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Fichtenhecken, Thujahecken und Scheinzypressenhecken sind unzulässig.
- 8.10. 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.
- 8.11. Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, Pflasterrassen, Pflaster, Rasengittersteine u.ä.).

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

9 Einfriedungen

9.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Latung oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,0 m über OK Gelände zulässig. Sockel sind unzulässig.

9.2. Mauern als Stützmauern, um Geländeunterschiede aufzunehmen, sind zulässig.

10 Immissionsschutz

10.1. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Bereich der Lärmschutzzone B (67-75 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen müssen alle Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von mindestens 45 dB aufweisen. Es sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 5 einzubauen. Fenster, Türen und Wandelemente in Umfassungsbauteilen sind so fugendicht einzubauen, dass keine Minderung des bewerteten Schalldämmmaßes eintritt.

10.2. Aufenthalts-/ Schlafräume sind mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) auszustatten. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das resultierende Bauschalldämmmaß nicht reduzieren.

10.3. Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.




11  Maßangabe in Metern, z. B. 5,00 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B (67-75 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen sowie innerhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 (1) 2 LuftVG. Die max. Bauhöhe inklusive aller Aufbauten beträgt 29,20 m über dem nächsten vermessenen Bahnachspunkt auf der Landebahn (= 582,0 m ü. NN).

2  anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 155 Flurstücksnummer, z. B. 155
- 3  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
- 4  abzubrechendes Gebäude

5 Belange der Wasserwirtschaft

- 5.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 5.2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen, die der DIN 1986 ff entsprechen, abzuleiten. Auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlags- und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 5.3. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
- 5.4. 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.
- 5.5. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
- 5.6. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 5.7. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

6 Immissionsschutz

- 6.1. Die baulichen Schallschutzanforderungen an Gebäude in den Lärmschutzbereichen des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen sind entsprechend den Bestimmungen der DIN 4109 Ziff. 5.5.5 i.V. m. Tabelle 8 (11.89) (ALLMBI Nr. 10/1991 S 220 ff.) festzulegen.
- 6.2. Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte

schallgedämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient „alpha“ > 0,5 bei 55 HZ) zu verkleiden.

- 6.3. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.
- 6.4. Luft- Wärmepumpen, die den festgesetzten Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf
- 6.5. 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 Blendeeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.
- 6.6. Für den Schallschutz ist der Entwurfverfasser verantwortlich.
- 6.7. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

7 Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

8 Hinweise zur Grünordnung

- 8.1. 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

- 8.2. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- 8.3. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- 8.4. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 8.5. 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

9 Artenschutz

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.

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).

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Weßling, den

.....
(Michael Muther, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Weßling, den

(Siegel)

.....
(Michael Muther, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weßling, den

(Siegel)

.....
(Michael Muther, Erster Bürgermeister)