

Gemeinde **Weßling**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan „Narzissenweg“

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-87 Bearb.: ne

Plandatum 04.04.2017
20.06.2017

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Planungsanlass und Verfahren	2
3	Planungsrechtliche Situation	3
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	3
5	Inhalt des Bebauungsplans	4
6	Eingriff/Ausgleich	6

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich der Parzelle Fl.Nr. 401/19 am Narzissenweg in Weßling.

2 Planungsanlass und Verfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat am beschlossen, für den Bereich der Parzelle Fl.Nr. 1401/19 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Narzissenweg“ aufzustellen.

Anlass der Planung ist - auf Antrag der Gemeinde Weßling - die Absicht des Zweckverbandes Wohnen im Landkreis Starnberg, eines der vorhandenen Anwesen – Narzissenweg 7 - abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die beiden anderen bestehenden Gebäude des Zweckverbandes, Narzissenweg 11/13 und 15/17 wurden bereits saniert.

Geplant ist die Errichtung eines Ersatzbaus als freistehendes Einzelhaus an Stelle des abzubauenen Gebäudes. Das Gebäude soll barrierefrei und entsprechend den aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern errichtet werden. Der Neubau eines Gebäudes mit einer gemeinsamen Erschließung für eine barrierefreie Bauweise und drei Geschossen ist der notwendigen wirtschaftlichen Bauweise geschuldet.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

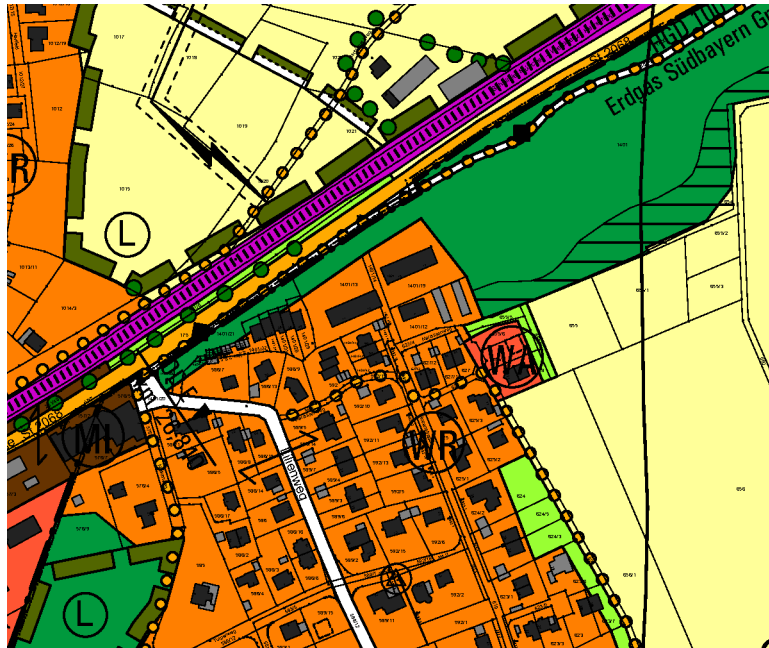
Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weßling aus dem Jahr 2006 ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das ca. 3.850 qm große Planungsgebiet liegt im Osten von Weßling in einer Entfernung von ca. 500 m zur Ortsmitte, Hauptstraße und ca. 700 m zur S-Bahnstation Weßling. Es wird wie folgt begrenzt: im Norden und Osten von Wald entlang der Hauptstraße, im Westen von der bestehenden Bebauung, im Süden vom Narzissenweg.

Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an bestehende Wohnbebauung an und ist selbst Teil eines größeren Siedlungsbereichs. Im südlichen Teilbereich befindet sich neben dem abzubrechenden Wohngebäude ein Garagenhof, der ebenfalls überbaut werden soll.

4.1 Topographie und Lage des Plangebiets, Grünbestand

Die Gemeinde Weßling liegt im Bereich würmeiszeitlicher Endmoränenwälle am nördlichen Rand des Naturraums „Voralpines Hügel- und Moorland“ („Ammer-Loisach-Hügelland“).

Der Planungsumgriff ist weitgehend eben.

Es befindet sich auf dem Grundstück kein nennenswerter Grünbestand.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet finden sich ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden. Die bestehenden Gebäude wurden dabei immer schon durch den Zweckverband Wohnen im Landkreis Starnberg für „soziales Wohnen“ genutzt.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der Nutzung

In Anlehnung an die östlich des Narzissenweg liegenden Flächen wird das Planungsgebiet, um einer Belegung nicht entgegenzustehen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind jedoch die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude zulässig, die den jeweils aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern entsprechen.

Es sollen hier durch den Verband Wohnen im Landkreis Starnberg insgesamt ca. 12 Wohnungen errichtet werden. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei nach DIN 18040 geplant.

5.2 Überbaubare Flächen

Es werden zwei Bauräume für Hauptgebäude festgesetzt, die weitestgehend dem Bestand bzw. der Planung entsprechen. Auch für Nebenanlagen und Tiefgarage sind die erforderlichen Flächen festgesetzt.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen in Verbindung mit maximalen Wandhöhen.

Für das neu geplante Gebäude wird aufgrund der besonderen Nutzung als „soziales Wohnen“ eine Grundfläche von 400 qm festgesetzt, für das vorhandene wird der Bestand mit einer GR von 460 übernommen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der daraus folgenden Umsetzung als moderner barrierefreier Geschosswohnungsbau ist hier eine solche Kubatur erforderlich.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

5.4 Höhenentwicklung der Gebäude und bauliche Gestaltung

Neben den Grundflächen wird die Kubatur der Gebäude durch die Höhenentwicklung und die Dachneigung bestimmt. Festgesetzt werden hierzu max. zulässige Wandhöhen und einzuhaltende Dachneigungen.

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und gilt umlaufend. Es wird für das bestehende Gebäude die Wandhöhe von 9,60 übernommen, für das neu geplante wird eine Wandhöhe von 9,20 festgesetzt.

Zusätzlich wird jeweils die max. Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der OK Dachhaut über NN festgesetzt, damit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung im Bereich des Planungsumgriffs gewährleistet.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First bei einer Dachneigung von 12° – 22° zu errichten. Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind dabei nur nicht reflektierende oder nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen sowie beschichtetes Blech zulässig.

5.5 Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung

- Pflanzung von großkronigen Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern im Bau-
gebiet
- Festsetzungen zu standortgerechten Bäumen
- Festsetzungen zu den Mindestpflanzgrößen der Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatz-
flächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Hinweise zur Fassadenbegrünung
- Hinweise zur Nutzung von alternativen Energiequellen

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

5.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie im Bestand über Narzissenweg. Im Westen des Planungsumgriffs wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung der vorhandenen Gebäude des Zweckverbandes zu sichern.

Im Bereich des sozialen Wohnens sind je 1-2-Zimmerwohnung 1 Stellplatz und je 3-4-Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden. Hinsichtlich des für das Objekt des Verband Wohnen im Landkreis Starnberg gewählten, reduzierten Stellplatzschlüssel wird erklärend festgehalten, dass dieser auf Erfahrungswerten des Verbands mit sozialen Wohnprojekten in anderen Gemeinden im Landkreis Starnberg und einem ähnlichen Stellplatzschlüssel beruht. In Objekten des vergangenen Jahrzehnts herrscht ein durchschnittlicher Leerstand bei Stellplätzen von ca. 37%, welcher nur durch eine Vermietung der Plätze an Dritte (nicht Bewohner der Anlage) auf ein wirtschaftliches Maß von ca. 6% reduziert werden kann. Aus diesem Grunde gilt der Schlüssel als angemessen und ausreichend.

Mit Errichtung der geplanten Tiefgarage sowie den vorhandenen und neu zu errichtenden oberirdischen Stellplätzen wird diese Anzahl sogar überschritten.

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sämtliche oberste Geschoßdecken liegen unterhalb von 8 m Höhe und sind daher durch Anleitern zu erreichen.

Da es sich ausschließlich um bereits bebaute Parzellen handelt, wird von der problemlosen Versickerung des Niederschlagswassers ausgegangen.

5.7 Ausschluss ortsfester Mobilfunkanlagen

Das Planungsgebiet bildet den Ortsrand von Weißling. Die Gemeinde hält daher die Dachmasten von Mobilfunkanlagen im gesamten Planungsgebiet für nicht verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinde hat bewusst eine differenzierte Regelung der Gebäudehöhen festgesetzt, um Störungen durch eine zu heterogene Dachlandschaft zu verhindern. Entsprechend hat sie sich auch entschlossen, aus städtebaulichen Gründen Mobilfunkanlagen generell auszuschließen.

Der Ausschluss bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone Ci des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen. Mangels aktueller neuer Vorgaben und aus Vorsorgegründen geht die Planung von dem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A) aus. In diesem Bereich ist die Ausweisung von Wohngebieten zur Schließung von Baulücken und zur Ortsabrundung zulässig.

Aufgrund der Fluglärmwirkungen sind lt. Regionalplan Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm erforderlich. Die Gemeinde hat daher hierzu Festsetzungen und Hinweise – auch zur Lage in der Zone Ci - in die vorliegende Planfassung aufgenommen.

7 Eingriff/Ausgleich

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Gemeinde:

Weißling, den

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