

Gemeinde **Weßling**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Oberpfaffenhofen – Süd**
3. Änderung

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

Az.: 610-41/2-86 Bearb.: ne

Plandatum 11.10.2016

Die Gemeinde Weßling erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne „Oberpfaffenhofen-Süd“ i.d.F. vom 15.11.1982, dessen 1. Änderung i.d.F. vom 13.10.1992 und die Änderung i.d.F. vom 11.01.1994.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1. **WR**

Das Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25 (GRZ 0,25).

3.2. Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80 v.H. überschritten werden.

3.3. Wintergärten, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast sein müssen, sind nur bis max. 20 qm Fläche zulässig.

3.4. II zwei Vollgeschosse zulässig

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die Mindestgrundstückgröße von Baugrundstücken beträgt für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern 500 qm, von Doppelhäusern 700 qm (je Doppelhaushälfte mind. 350 qm).

4.2. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sowie Abs. 9 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

4.3.  Baugrenze

5 Höhe der Hauptgebäude

5.1. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen dem natürlichen oder festgesetzten Gelände und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, beträgt 6,20 m. Sie ist umlaufend einzuhalten.


6 Bauliche Gestaltung

6.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First auszubilden.






6.2. Dachneigung: 30° - 33°

- 6.3. Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nichtspiegelnde Ziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zulässig.
- 6.4. Liegende Dachfenster sind zulässig. Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Ihre Breite darf max. 1,8 m betragen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen. Gauben dürfen nur in einer Reihe, auf gleicher Höhe errichtet werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5. Beim Einzelhaus ist alternativ an einer Traufseite ein Quergiebel oder Standgiebel mit einer max. Breite von 1/4 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. Quergiebel beim Doppelhaus sind unzulässig.
- 6.6. Beim Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist auf eine aufeinander abgestimmte, einheitliche Gestaltung und Materialwahl zu achten.

7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 7.1. Für die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling vom 30.04.2008 zugrunde zu legen.
- 7.2.  Fläche für Garage. Duplex-Garagen sind allgemein zulässig
- 7.3. Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.4. Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Allgemein sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.
- 7.5. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8 Verkehr

- 8.1.  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 8.2.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3.  Private Verkehrsfläche
- 8.4.  Grundstückszufahrt
- 8.5.  Bereich ohne Zufahrt
- 8.6. Befestigte private Fläche: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breitfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche).

- 9 Grünordnung
- 9.1. 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.
- 9.2. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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
- 9.5. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Fichtenhecken, Thujahecken und Scheinzypressenhecken sind unzulässig.
- 9.6. 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.
- 9.7. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.
- 9.8. Geländeänderungen (Aufschüttung/Abgrabung) bis max. ± 0,5 m vom natürlichen Gelände sind zulässig.
- 10 Einfriedungen
- 10.1. Als Einfriedung sind nur Zäune mit einer max. Höhe von 1,2 m über Gelände bzw. Straßenoberkante zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig (Mauern, geschlossene Bretterwand).
- 11 Immissionsschutz
- 11.1. 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.
- 11.2. 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.

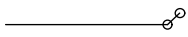


- 11.3. Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

12 Maßangaben



Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 3  Geplante Gebäude
- 4 819/7 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 819/7
- 5 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 6 Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
- 7 Belange der Wasserwirtschaft
- 7.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.

7.7. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

8 Hinweise zur Grünordnung

8.1. Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
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 Freiflächen- gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialan- gaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Be- pflanzung

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Maßstab der Plandarstellung: 1 : 1000

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 05.04.2016 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Grundstücks- und Bauausschuss am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 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 (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom vom bis erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 4 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)