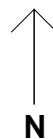


## GEMEINDE WESSLING

### Bebauungsplan mit Grünordnung "Westlich Sommerstraße"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bestehenden Bebauungspläne "Wasserstoll" von 1971 und "Westlich Sommerstraße/Sauwiese" von 2006 vollständig.



0 10 20 30 40 50 100 150

M 1 : 1.000

i.d.F vom 16.06.2015

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG  
KOCHELSEESTRASSE 11  
81371 MÜNCHEN


München, den

-----  
Dipl.-Ing. Bettina Gerlach  
Stadtplanerin AK NW + BYAK


-----  
Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker  
Landschaftsarchitektin BYAK



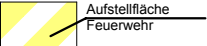


### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **GR 190** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern (z.B. 190 qm)  
Die zulässige Grundfläche darf durch Balkone und Terrassen um insgesamt max. 15% überschritten werden.
- 3.2 **0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf in Bereich 2 WR 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75% überschritten werden. Für Bereich 1 darf die Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten um bis zu 200 qm überschritten werden. Eine weitere Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO ist in WR 2 nicht zulässig.
- 3.4 **0,5** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,5)
- 3.5 Je Gebäude sind maximal 2, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 3.6 **II** Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
- 3.7 **WH 7,0** Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern z.B. 7,0 m an der traufseitigen Traufseite.
- 3.8 **WOK 606,7** Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe (WOK) in Metern über NN, z.B. 606,7 m ü. NN
- 3.9 Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit dem geplanten Gelände (unterer Bezugspunkt) und den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Massgebend sind die traufseitigen Wände. Die Höhe der Giebelwände ergibt sich in Kombination mit der zulässigen Dachneigung.
- 3.10 Im Reinen Wohngebiet WR 2 darf die festgesetzte Wandhöhe einer Wand auf maximal 10% der gesamten Wandlänge um bis zu 1,0m überschritten werden. Die nach A 3.8 festgesetzte WOK darf jedoch nicht überschritten werden.
- 3.11  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße


### 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung (z.B. Aufstellfläche Feuerwehr)
- 5.2  private Straßenverkehrsfläche
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie

### 6 BAULICHE GESTALTUNG


- 6.1 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
- 6.2  Firstrichtung
- 6.3 **DN 16° - 24°** Zulässige Dachneigung in ° z.B. 16 - 24°
- 6.4 Quergiebel sind nur auf der von der Sommerstraße abgewandten Seite zulässig. Es ist ein Quergiebel je Haus bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Von den Giebelseiten des Hauptdaches und untereinander müssen sie einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- 6.5 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 6.6 Aneinander gebaute Haupt- und Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, Deckung und Neigung auszuführen.
- 6.7 Dachdeckungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

### 7 SOLARANLAGEN

- 7.1 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur in direktem baulichen Zusammenhang mit Haupt- oder Nebengebäuden zulässig.

- 7.2 Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Es ist nur jeweils eine Solaranlagenfläche pro Dachfläche einer Doppelhaushälfte, eines Einzelhauses oder deren zugehörigen Nebenanlagen zulässig.


## 8 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE


- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Ga/St Flächen für Stellplätze und Garagen  
St Flächen für Stellplätze  
Ga Flächen für Garagen
- 8.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Umgrenzungen zulässig. Davon ausgenommen sind:  
- Zäune  
- Standplätze für bewegliche Abfallbehälter  
- Nebenanlagen zur Aufbewahrung von Gartengeräten im von der Erschließung abgewandten Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 4 qm.  
- In WR 1 Stellplätze mit direkter Zufahrtsmöglichkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 8.3 Soweit Garagen in den hierfür an den Grundstücksgrenzen festgesetzten Flächen errichtet werden, wird Grenzsanbau festgesetzt.
- 8.4 In starker Topographie (Höhenunterschied >2,5m auf 5m Länge) befindliche Garagen sind komplett in die Topographie zu integrieren und einzugraben. Ihre Dächer sind zu begrünen.
- 8.5 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie sonstige befestigte Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

## 9 ABGRABUNGEN

- 9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Planungsgebiet nur bis zu 60cm zur Integration in die Topographie zulässig.
- 9.2 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Integration der Garagen nach 8.4 sind zulässig.

## 10 GRÜNORDNUNG

- 10.1  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Laubmischwald".
- 10.2 In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Laubmischwald" sind mindestens:  
a) 50 Bäume mit einem Stammumfang bis 60 cm;  
b) 20 Bäume mit einem Stammumfang von 60 bis 130 cm;  
c) 8 Bäume mit einem Stammumfang ab 130 cm;  
zu erhalten oder durch Nachpflanzungen zu entwickeln.
- 10.3 Zur Entwicklung des in 10.2 dargestellten Baumbestandes sind Nachpflanzungen mit einer Mindestqualität  
für a) Forstpflanzen,  
für b) einem Stammumfang von 12-14cm und  
für c) einem Stammumfang von 18-20cm  
vorzunehmen.
- 10.4 Der in 10.2 festgesetzte Baumbestand ist entsprechend der Flächenanteile der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Laubmischwald" den einzelnen Grundstücken zuzuordnen. Die Zahl der erforderlichen Bäume ist grundsätzlich aufzurunden. Die Bäume sind gleichmässig in der Fläche zu verteilen. Die gesamte Fläche muss baumüberstanden sein.
- 10.5 Der über diese festgesetzte Mindestzahl hinausgehende Baumbestand darf nur aufgrund von Belangen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden.

- 10.6  Mit einer Höhe von min. 4m und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzender Laubbaum. Es sind Stieleichen, Winterlinden und Bergahorn zulässig. Von der durch Planzeichen festgesetzten Lage darf bis zu 3m abgewichen werden, solange die Bäume ausserhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Laubmischwald" gepflanzt werden.






## 11 ABSTANDSFLÄCHEN

- 11.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

- 12.1 In Gebäuden im südlichsten Bauraum von WR1 ist in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens ein öffenbares Fenster je Aufenthaltsraum auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Alternativ kann mindestens ein Fenster je Raum mit einer geschlossenen Verglasung umbaut oder eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.
- 12.2 Für Gebäude im südlichsten Bauraum von WR1 ist eine elastische Gebäudelagerung vorzusehen oder sind geeignete Fußbodenaufbauten und Deckenspannweiten zu wählen.
- 12.3 Von den Vorgaben nach 12.1 und 12.2 kann abgewichen werden, wenn die Anforderungen der Gutachten Nr. 35445/2 und 3 von Müller-BBM aus dem Jahr 1997 durch geeignete Maßnahmen Berücksichtigung finden.

## B HINWEISE

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 |   | bestehende Grundstücksgrenzen,<br>zugehörige Flurnummern |
| 2 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche                    |
| 3 |  | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude                       |
| 4 |  | Gebäudevorschlag   |
| 5 |  | Höhenlinien in Meter über NN                             |
| 6 | E   | Eigentümerweg  |

## ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Störungen oder Verlusten von Individuen hat die Räumung des Baufeldes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 424/3 zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeiten stattzufinden.

## VERSICKERUNG

Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken zu versickern. Die Maßgaben der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten.

## DENKMALSCHUTZ

Zu Tage tretende (z.B. im Rahmen von Bauarbeiten) Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## IMMISSIONSSCHUTZ

Die Beeinträchtigungssituation durch die Bahnlinie München Pasing - Herrsching wurde durch Müller BBM 1997 im Rahmen der schalltechnischen Gutachten Nr. 35445/2 und /3 untersucht. Das Gutachten liegt zur Einsicht in der Gemeinde aus.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling am 19.06.2012 gefasst und am 29.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bekanntmachung der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte am 11.12.2012. Die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte vom 19.12.2012 bis 22.01.2013.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2013 hat in der Zeit vom 12.06.2013 bis 12.07.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.05.2013 hat in der Zeit vom 12.06.2013 bis 12.07.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. Die erste erneute, eingeschränkte Beteiligung der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange nach §4 a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sommerstraße" in der Fassung vom 11.12.2013 nebst Anlagen, fand in der Zeit vom 20.01.2014 bis zum 14.02.2014 statt.
5. Die zweite erneute, eingeschränkte Beteiligung der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange nach §4 a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sommerstraße" in der Fassung vom 27.02.2015 nebst Anlagen, fand in der Zeit vom 31.03.2015 bis zum 24.04.2015 statt.
6. Die dritte erneute, eingeschränkte Beteiligung der Bürger sowie Träger öffentlicher Belange nach §4 a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich Sommerstraße" in der Fassung vom 12.05.2015 nebst Anlagen, fand in der Zeit vom 20.05.2015 bis zum 08.06.2015 statt.
7. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am ..... gefasst (§ 10 BauGB).

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Gemeinde zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weßling, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister