

Die Gemeinde Weßling erläßt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), mit den Änderungen vom 18.06.1993 (GVBl. S. 392), vom 12.04.1994 (GVBl. S. 210), vom 23.07.1994 (GVBl. S. 609), vom 10.08.1994 (GVBl. S. 747 u. 761), vom 26.07.95 (GVBl. S. 371 u. 376), und vom 27.10.1995 (GVBl. S. 730), in Verbindung mit §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 04.1994 (GVBl. S. 251) folgenden Bebauungs-plan als Satzung:

Stand: 23. Juli 1996

Stand: 19. November 1996

Stand: 04. Februar 1997

B a u s a t z u n g d e r G e m e i n d e W e ß l i n g

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- 1) Dieser Bebauungsplan umfaßt den gesamten Planungsbereich der Gemeinde Weßling.
- 2) Sind in einem rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so bleiben diese von der Bausatzung unberührt.

Werden in einem Bebauungsplan von der Bausatzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.“

§ 2

Mindestgrößen von Baugrundstücken

- 1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt für die Errichtung von
 - freistehenden Einzelhäusern **500 m²**
 - Doppelhäusern **700 m²** (je Doppelhaushälfte mindestens 350 m²).

§ 3

Stellplatzausweisung

Bei Wohnbebauungen sind für Wohneinheiten auszuweisen:

- Bis zu 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge und
- ab 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ab 11 Stellplätzen kann die Gemeinde eine Tiefgarage verlangen.

§ 4

Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Soweit sich nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen größere Stauräume ergeben, sind vor Garagen- und Carporteinfahrten Stauräume von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet oder überdacht werden.
Der Stauraum wird nicht als notwendige Stellplatzfläche anerkannt.
- (2) Garagen, Carports und Stellplätze müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege verkehrssicher zu erreichen sein.
- (3) Garagen und Carports dürfen nicht längsseitig zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßen) hin errichtet werden.
- (4) Garagen sind grundsätzlich mit Satteldächer zu versehen. Die Firsthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.
- (5) Treffen Garagen oder Carports an der Grenze zusammen, so muß eine einheitliche Dachgestaltung erfolgen. Außerdem ist ein Pflanzstreifen zwischen den beiden Einfahrtbereichen anzuordnen.
- (6) Die Fassadengestaltung der Garagen und Carports ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

§ 5

Dachgestaltung

- (1) Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung baulicher Anlagen sollen in heimischer landschaftsgebundener Weise gestaltet und der vorhandenen Bebauung angepaßt werden.
- (2) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf max. 1,5 m betragen. Von Giebelseiten müssen sie einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Gaubenbreiten darf bei Satteldächern max. 1/3 der Dachlänge bei Walmdächern max. 1/3 der Dachlänge gemessen in Höhen der Gaubentraufe betragen.
▼ Auf Antrag: Regelbefreiung bis 1,80 m Gaubenbreite Außenmaß, wenn die übrigen Voraussetzungen des Abs. 2 vorliegen.
- (3) Dächer sollen in Rot-, Braun- oder Dunkeltönen eingedeckt werden. Ausnahmen können nach Mustervorlage zugelassen werden.

§ 6

Gestaltung von Fenstern und Türen

Die Gestaltung von Fenstern und Türen muß sich in die bestehende Bebauung einfügen.

§7
Antennen und Satellitenschüsseln

Antennen- sowie Satellitenempfangsanlagen, die dem Empfang der allgemein üblichen Sender dienen, sind bei Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsanlagen auszubilden.

§ 8
Einfriedung entlang von öffentlichen Straßen und Wegen

- (1) Als Einfriedungen an der Straßenfront sind nur Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, lebende Hecken oder Drahtzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Zaunsockel mit einer Höhe von mehr als 15 cm dürfen nicht errichtet werden, soweit sie nicht zur Stützung des dahinterliegenden Geländes notwendig sind.
- (2) Einfriedungen dürfen mit Ausnahme von untergeordneten Mülltonnenhäusern und Torpfeilern nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden.
- (3) Bei Drahtzäunen dürfen keine Betonsäulen errichtet werden. Bei Holzzäunen sind die Stützen so anzulegen, daß sie durch das Holz verdeckt sind.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht in geschlossener Weise, wie mit Matten, Flechtzaunelementen, Kunststoffplatten oder ähnlichem Material, verkleidet werden.
- (5) Zäune dürfen an der Straßenfront eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländehöhe am Straßenrand, nicht überschreiten. Einfriedungshecken dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Hecken sind niedriger zu halten, wenn der Blick auf die Landschaft für die Öffentlichkeit beeinträchtigt wird.
- (6) Die Einfriedungen zur Straßenfront müssen dem Orts-, Landschafts- und Straßenbild angepaßt werden, insbesondere dürfen keine grellen Farben verwendet werden.
- (7) Zäune und Hecken sind dauernd in einem guten und ordnungsgemäßen Zustand zu halten und dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Hecken und andere natürliche Einfriedungen müssen von der Mitte des Stammes bis zum Rand der Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m haben.
- (8) Im Bereich von Straßenkreuzungen und -einemündungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke einzuhalten.

§ 9
Festsetzungen über die Zulässigkeit von Abgrabungen vor Gebäudefassaden

- 1) Abgrabungen, die zur Belichtung einzelner Aufenthaltsräume (Hobbyraum, Gasträume) im

Kellergeschoß dienen sind zulässig, sofern sie funktionell einer Wohneinheit im Erdgeschoß zugeordnet werden können. Hierbei muß der Flächenanteil im Erdgeschoß deutlich überwiegen und mindestens 75 % betragen.

Abgrabungen, die einzig zur Schaffung einer abgeschlossenen Wohneinheit im Kellergeschoß dienen, sind unzulässig.

- 2) Abgrabungen sind nur für den Bereich einer Fenstereinheit in einer Breite mit max. einem Drittel der Wandlänge zulässig. Die Aneinanderkettung von Abgrabungen ist unzulässig. Abgrabungen über ein Gebäudeeck, bei Gebäuden am hängigen Gelände talseitig, sind unzulässig.
- 3) Abgrabungen sind nur an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudebereichen zulässig. Hierbei sind Privat- und Eigentümerwege der öffentlichen Verkehrsfläche gleichzusetzen.
- 4) Sofern eine Einfassung der Abgrabung erforderlich ist, dürfen nur natürliche Baustoffe (z.B. Holzpallisaden, Natursteine) verwendet werden.
- 5) Abgrabungen sind in die Freiflächengestaltung einzubeziehen. Es ist deshalb bei geplanten Abgrabungen immer ein Freiflächengestaltungsplan mit vermaßtem Gelände und Abgrabungsbereich vorzulegen.

§ 10

Anbringen von Automaten

- 1) Automaten sind genehmigungsfrei zulässig, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsfläche stehen und die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 2) Darüber hinaus sind Automaten ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in folgenden Gebietsarten nach der Baunutzungsverordnung befinden:
 - MD (Dorfgebiet)
 - WB (besondere Wohngebiete)
 - GE (Gewerbegebiete)Die Aufstellung ist genehmigungspflichtig.
- 3) Ansonsten ist die Errichtung von Automaten unzulässig.

§ 11

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Bestimmungen dieser Bausatzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Befreiungen erteilen. Dies gilt auch für ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben, die in dieser Bausatzung geregelt sind.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße, die sich gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bausatzung der Gemeinde Weßling richten, können nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geahndet werden.

§ 13

Inkrafttreten

- 1) Die Bausatzung der Gemeinde Weßling tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB in Kraft.
- 2) Mit dem Inkrafttreten der Bausatzung der Gemeinde Weßling tritt die Ortsgestaltung vom 08.12.1994 außer Kraft.

Weßling, 10. Februar 1997

GEMEINDE WEßLING

Hans Th.Mörtl
1. Bürgermeister