

**A. Satzung**

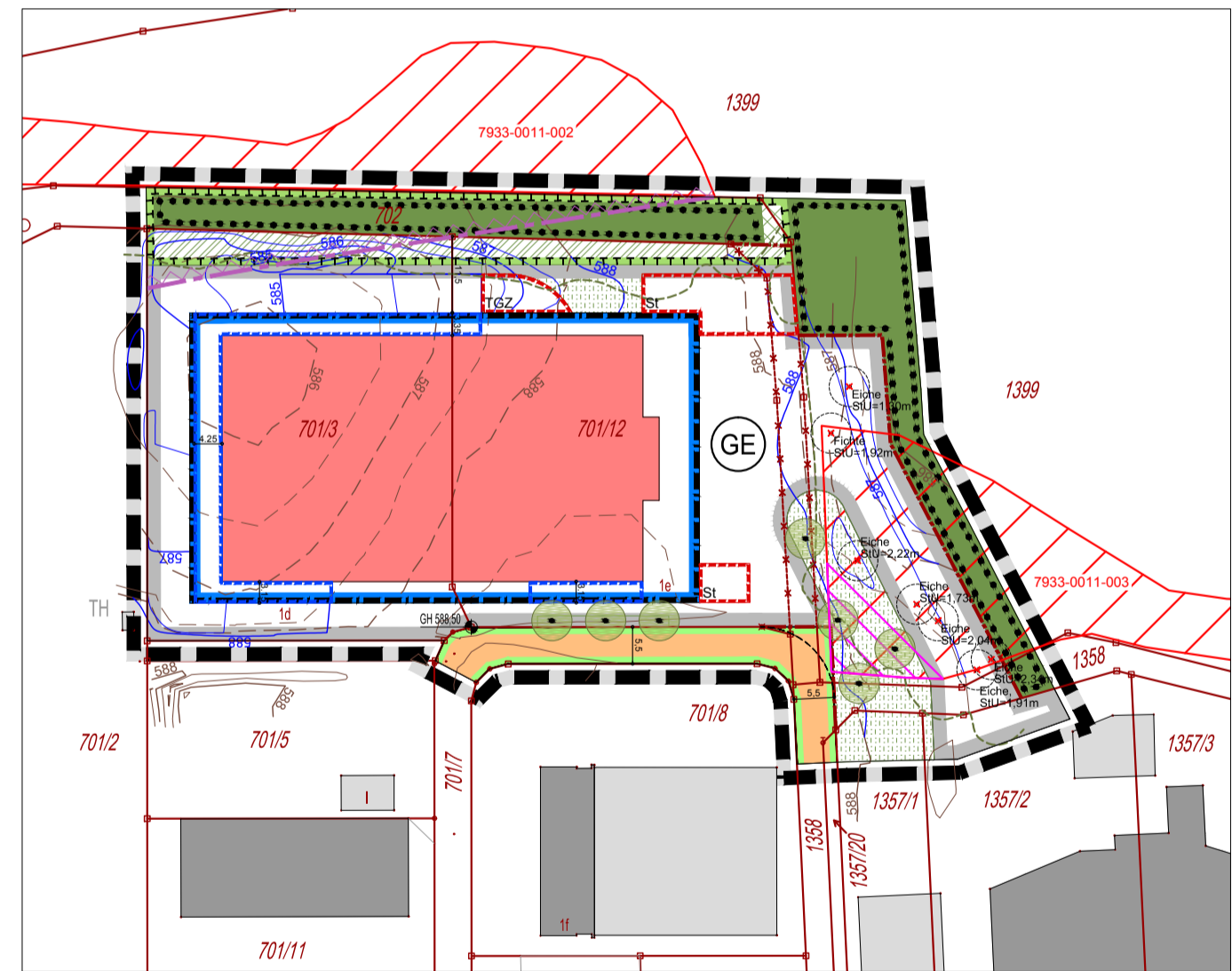
Die Gemeinde Weßling erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

- 2. **Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugrenzen**
2.1. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 65 m zulässig. Sie darf durch Vordächer um bis zu 8 m überschritten werden.
2.2. Baugrenze
2.3. Die zulässige Grundfläche beträgt 2.500 qm zzgl. bis zu 325 qm durch Grundflächen gem. B.5.16.
2.4. Zulässig sind drei Vollgeschosse.
2.5. Die zulässige Wandhöhe beträgt 596,00 m üNN. Sie darf durch Aufzugsüberfahrten bis hin zu 596,75 m üNN überschritten werden.
2.6. Innerhalb der Baugrenze sind auch Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig.
2.7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 sind einzuhalten. Als Bezugshöhe ist das bestehende natürliche Gelände heranzuziehen.

- 3. **Bauliche Gestaltung**
3.1. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) beträgt 588,50 m üNN.
3.2. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Technische Dachaufbauten (z.B. Einrichtungen der Haustechnik, Sicherungseinrichtungen, etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über der zulässigen Wandhöhe zulässig. Ausgenommen sind Kamine. Dachaufbauten für die Nutzung der Sonnenenergie sind bis zu einer Fläche von 2.000 qm zulässig. Sie haben vom Dachrand einen Abstand von 3 m einzuhalten.
3.3. Für die Gestaltung der Außenwände sind nur zulässig: Verputz, Holzschalung, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Faserzement, Holzwerkstoffe.
4. **Verkehrsflächen**
4.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2. Straßenbegrenzungslinie



- 5. **Grünordnung**
5.1. öffentliche Grünfläche Baum- und Strauchpflanzung gem. Artenliste B.5.4.
5.2. private Grünfläche: Baum- und Strauchpflanzung gem. Artenliste B.5.4.
5.3. private Grünfläche: extensive Ansaatbegrünung und Strauchpflanzung gem. Artenliste B.5.4.
5.4. Artenliste:
Bäume (Pflanzqualität Hei, 200-250):
Hainbuche
Carpinus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata
Sträucher (Pflanzqualität 60-100, 1 St / 2 qm):
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa multiflora
Rubus caesius
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Baum, zu pflanzen, gem. Artenliste B.5.6.
5.6. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Nicht von Hauptanlagen überdeckte Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Vegetationstragschicht zu überdecken.
5.7. Neu gepflanzte Bäume und Sträucher gem. B.5.1. bis B.5.6., die nicht anwachsen, sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
5.8. Thujen, Scheinzypressen, Hemlocktannen und Fichten, auch als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen und sonstige geschlossene wirkende Grenzbepflanzungen sowie kugelartige und Trauer-Wuchsformen, Forsythien, Kolkwitzen und Weigilien sind unzulässig.
5.9. Die Pflanzung von Crataegus spec., Chanomeles spec., Pyracantha spec., Sorbus domestica und Cotoneaster spec. ist zum Schutz vor Ausbreitung des Feuerbrandes nicht zulässig.
5.10. Flächen für die Erhaltung von Wald, Bäumen und Sträuchern

- 5.11. Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. B.5.1. bis B.5.6. sowie bestehende Gehölze gem. B.5.10. sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
5.12.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.12.2. Zuordnungsfestsetzung: Dem Bebauungsplan werden Ausgleichflächen in einem Umfang von 2.157 qm auf der Flurnummer 1092, Gemarkung Weßling, zugeordnet.
5.13. Artenschutz
5.13.1. M1: Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar zu fällen, um mögliche Brutaktivitäten nicht zu stören.
5.13.2. M2: gezielte Förderung von Alt- und Totholz im angrenzenden Wald zur Optimierung der Habitatsituation der Fledermäuse.
5.13.3. M3: Für die potenziell genutzten Baumquartiere, die durch das Vorhaben verloren gehen, sind zwei Gruppen von je vier Fledermauskästen fachgerecht am Waldrand im näheren Umfeld anzubringen.
5.13.4. M4: Zur Sicherstellung und qualifizierten Dokumentation der Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.
5.15. zulässige Geländeoberfläche, bestimmt in Form v. Höhenlinien mit Angabe d. Höhe über NN; Äquidistanz 0,5 m
5.16. Im mit nebenstehendem Planzeichen abgegrenzten Bereich sind Abgrabungen für Lichtgräben bis zu einem Sohlniveau von 584,20 m üNN zulässig.

- 6. **Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
6.1. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
6.1.1. St = Stellplätze
TGZ = überdachte Tiefgaragenzufahrt
6.1.2. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.
6.1.3. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen, ihre Zufahrten innerhalb der mit "TGZ" gekennzeichneten Flächen zulässig.
6.1.4. Der Versiegelungsgrad von Stellplätzen ist durch die Ausführung der Oberflächen in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decke, Schotter, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) zu begrenzen.
6.1.5. Die zulässige Grundfläche gem. B.2.3. darf durch Grundflächen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 2.650 qm überschritten werden.

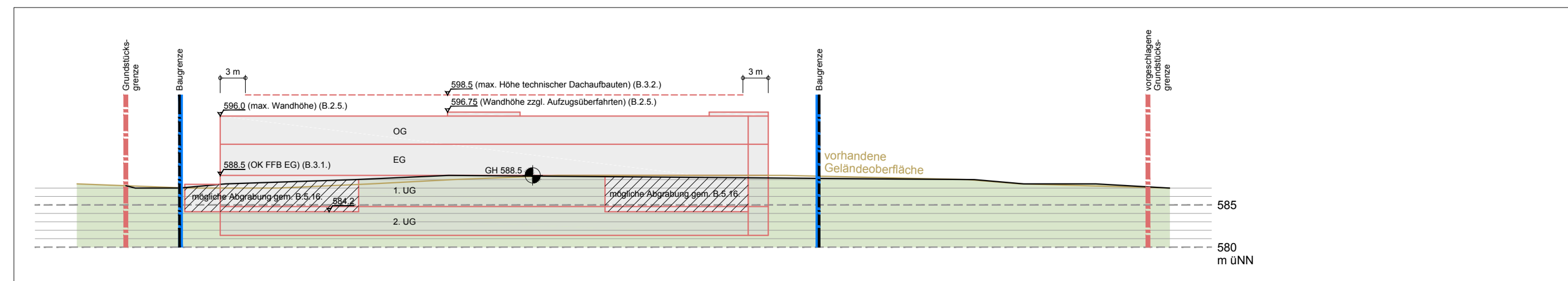
- 6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
6.3. Maßzahlen [m]
6.4. Immissionsschutz: Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (November 1989) befinden, bei der Errichtung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, daß die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
6.5. Fenster müssen im eingebauten funktionsfähigen Zustand mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
6.6. Fenster im eingebauten, funktionsfähigen Zustand sind mindestens 45 dB eingehalten werden kann.
6.7. Zone mit Genehmigungsvorbehalt gem. Art. 24 BayStrWG; die Zone befindet sich zwischen Liniendarstellung und dem Fahrbahnrand der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen St2068

**C. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- 1. Flurnummer, Grenzpunkt, bestehende bzw. zur Aufhebung vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
3. bestehendes Hauptgebäude
4. bestehendes Nebengebäude
5. vorgeschlagenes geplantes Hauptgebäude
6. vorhandene Geländeoberfläche (GH), z.B. 588,50 m üNN
7. nachrichtliche Übernahme: amtliche Biotopkartierung mit Biotopnummer
8. Flächen der amtlichen Biotopkartierung, für die der Schutzstatus des § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG nicht zutrifft
9. vorhandener Baum, Rodung möglich, mit Angabe der Art und des Stammmfanges (StU)
10. Kronenumriss von vorhandenem Baumbestand
11. bestehende Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN; Äquidistanz 0,5 m
12. entfallende Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN; Äquidistanz 0,5 m
13. Zone mit Genehmigungsvorbehalt gem. Art. 24 BayStrWG; die Zone befindet sich zwischen Liniendarstellung und dem Fahrbahnrand der nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen St2068
14. Immissionsschutz
14.1. Hochqualifizierte Arbeitsplätze, z.B. in Prüflaboren, in denen überwiegend geistige Tätigkeiten stattfinden, sind von der Schutzbedürftigkeit wie Büroräume zu beurteilen.
14.2. Die Umgriffsfläche liegt in Zone B des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen.
15. Vor der Aufstellung von Kränen ist die Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern, gesondert zu beteiligen.
16. Für Pflanzmaßnahmen sowie die Sicherung des Erhaltungszustands vorhandener und neu gepflanzter Gehölze sind die einschlägigen Fachnormen maßgeblich.
17. vgl. Darstellung links unten

**zu C. Hinweise durch Planzeichen**

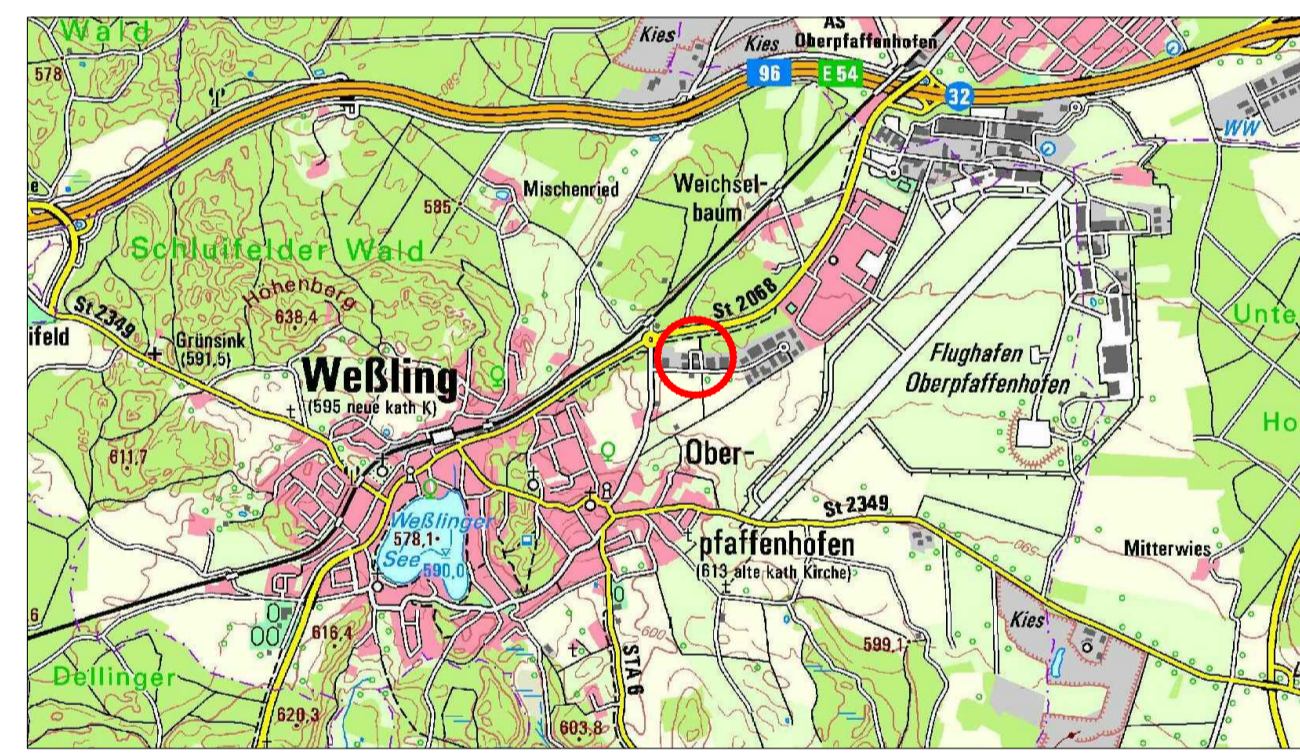
17. erläuternde schematische Darstellung
Aus den Festsetzungen gem. B.2. und 3. sowie 5.15. und 5.16. ergibt sich folgende beispielhaft mögliche Bebauung (Ansicht/Schnitt von Süden):



**D. Verfahrensvermerke**

- 1. Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am 14.10.2014 beschlossen.
2. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am 21.04.2015 gefasst.
3. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am 21.07.2015 gefasst.
4. Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am 19.01.2016 gefasst.
5. Der Beschluss zur zweiten erneuten und verkürzten öffentlichen Auslegung und zur zweiten erneuten und verkürzten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss am gefasst.
6. Der Billigungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen.
8. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Weßling
Landkreis Starnberg



**Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet "Argelsrieder Feld II"**

6. Änderung
Änderungen gegenüber der vorhergehenden Auslegung sind blau markiert.

Datum: 05.09.2016 Maßstab 1 : 1.000
0 10 20 30 40 50 m
N
Bearbeitung: sigetum | peter schneider
dipl. Ing., Stadtplaner und Landschaftsarchitekt byak fachjournalist dfv
landschaftsarchitektur
städtebau
freiraumplanung
dorfneuerung
umweltprüfung
ökologische studien
untermarkt 2
82418 munau am staffelsee
tel. 08841 489 55 36
mobil 0176 23876353
fax 08841 487 42 47
mail info@sigetum.de