

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
07.02.2017

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 2. 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. **GR 160**

Höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 160 qm

3.2. Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, 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.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die Mindestgrundstücksgröße 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




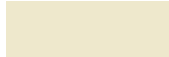


5 Höhe der Hauptgebäude

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 zu Gauben 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 und Standgiebel beim Doppelhaus sind unzulässig.
- 6.6. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude sind profilgleich zu errichten.
- 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. Offene 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 max. 10 qm je Nebengebäude 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 Nutzungsaufnahme 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. Geländeänderungen (Aufschüttung/Abgrabung) bis max. ± 0,5 m vom natürlichen Gelände sind zulässig.
- 9.8. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln 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 der Errichtung und dem Umbau von Wohngebäuden sowie dem Anbau an Gebäude zu Wohnzwecken innerhalb des Planungsgebietes sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschall- Dämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Folgendes resultierendes Gesamtschalldämm- Maß muss mindestens erreicht werden (s. Hinweise):

An allen Fassaden und Dächern:
Erf. R_w.res. ≥ 45 dB

Fenster müssen im eingebauten funktionsfähigen Zustand mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen. Eine Abweichung zu Schallschutzklasse 4 ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wird, dass die Fenster im eingebauten, funktionsfähigen

Zustand den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen und in Kombination mit den Außenwänden und dem Dach das bewertete Gesamtschalldämmmaßes R_w von mindestens 45 dB eingehalten werden kann. Die Bemessung des Gesamtschalldämmmaßes anhand des Rauminnenpegels ist nicht zulässig. Der Nachweis zur Einhaltung des resultierenden Gesamtschalldämmmaßes ist anhand der DIN 4109 -2:2016-07 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ zu erbringen.

Fenster, Türen oder Wandelemente in Umfassungsbauteilen sind so fugendicht einzubauen, so dass keine Minderung des bewerteten Schalldämmmaßes eintritt.

- 11.2. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das resultierende Bauschalldämmmaß nicht reduzieren.

12 Maßangaben



Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m

B

Hinweise

- 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 Immissionsschutz
- 7.1. Es ist nur die Errichtung solcher Luft- Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen, die den o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sollten entweder im Gebäude errichtet oder entsprechend gedämmt werden. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf.
- 7.2. Die Schutzbedürftigkeit von Räumen ist im Sinne der DIN 4109 festzulegen – aktuell: Ziffer 3.16 der DIN 4109 -1:2016-07 – und ansonsten anhand der jeweils gültigen Vorschrift.

- 7.3. Anforderungen an die Luftschall- Dämmung von Außenbauteilen sind aktuell nach Tabelle 7 der DIN 4109 -1:2016-07 zu bemessen und ansonsten anhand der jeweils gültigen Vorschrift.
- 7.4. Mindestens 1 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollte mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Belüftungseinheit) ausgestattet werden.
- 7.5. Beim Einbau der Fenster ist die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in der gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere ist zur Erreichung der Schallschutzklasse 5 zusätzlich zur dichten Hinterfüllung mit Schalldämm- Material die beidseitige dauerelastische Abdichtung erforderlich.
- 7.6. Die Umgriffsfläche liegt in Zone B des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen. In Zone B ist lt. Regionalplan von einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A) auszugehen

8 Belange der Wasserwirtschaft

- 8.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 8.8. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

9 Hinweise zur Grünordnung

9.1. 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

9.2. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

9.3. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

9.4. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

9.5. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung

10 Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

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 auszuglei-
chen.

Maßstab der Plandarstellung: 1 : 1000

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Weßling, den

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