



Gemeinde Weßling

Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung

„Wohngebiet Schulstraße – sozialgerechtes Wohnen“

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung

Fassung vom 12. Oktober 2021

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Allgemeines	4
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4. Stellplätze und Garagen.....	7
5. Bauliche Gestaltung.....	7
6. Versorgungsanlagen / Leitungen.....	9
7. Grünordnung	9
8. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser).....	11
9. Immissionsschutz	12
10. Artenschutz	14
11. Ordnungswidrigkeiten	15
12. In-Kraft-Treten	15
Textliche Hinweise	16
Verfahrensvermerke.....	18

Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, hat die Gemeinde Weßling in ihrer Sitzung vom XXX die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Baugebiet „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ in Weßling beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 12.10.2021
2. Begründung und Textliche Festsetzungen vom 12.10.2021

Beigefügt sind:

- Erschütterungstechnische Untersuchung Nr. M160762/02 der Müller-BBM GmbH vom 16.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung Nr. M1600009/02 der Müller-BBM GmbH vom 02.08.2021
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 22.10.2021

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Weßling, den

1. Bürgermeister

Nach § 2, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Weßling folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan **„Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“** mit integriertem Grünordnungsplan

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße – sozialgerechtes Wohnen“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 12.10.2021, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Allgemeines

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit. Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 12.10.2021
- Begründung und Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 12.10.2021

Beigefügt sind:

- Erschütterungstechnische Untersuchung Nr. M160762/02 der Müller-BBM GmbH vom 16.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung Nr. M1600009/02 der Müller-BBM GmbH vom 02.08.2021
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 22.10.2021

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Ausnahmen davon sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| 2.1 | GRZ1 = 0,40
GRZ2 = 0,70 | Haupt-Grundflächenzahl GRZ1 (§19 BauNVO) als Höchstmaß.
Nebenflächengrundzahl GRZ2:
Überschreitungen der Haupt-Grundflächenzahl GRZ1 sind zulässig durch die in § 19 Abs.4 BauNVO (unterirdische Bauteile, z.B. Tiefgarage) aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Obergrenze der GRZ2 von 0,70. |
| 2.2 | III (E + I + D) | Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegen muss. |
| 2.3 | Firsthöhe | Die Firsthöhe (oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand) darf max. 11,50 m betragen. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine dürfen die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. |
| 2.4 | Wandhöhe | Die Wandhöhe (oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand) darf max. 7,40 m betragen). Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. |


- 2.5 Fertigfußbodenhöhe Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses muß im Bereich 593,83 bis 594,33 m ü.NN. liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).
- 3.2  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.
- 3.3 Abstandsflächen Die Abstandsflächen zwischen den beiden Wohngebäuden werden auf 0,3 H begrenzt. Darüber hinaus gelten ausschließlich die Abstandsflächenvorschriften der BayBO, davon abweichende gemeindeeigene Satzungen gelten ausdrücklich nicht.
- 3.4  Hauptfirstrichtung verbindlich für das Dach des Hauptgebäudes, (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- 3.5 Wohnungen Kellergeschosswohnungen sind nicht zugelassen.

4. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.1  Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen. Es ist nur eine kombinierte Tiefgaragenein-/ausfahrt zulässig. Abweichend von der höchstzulässigen Regel-Rampenneigung (15%) ist eine Neigung von maximal 18 % zulässig, wenn die TG-Rampe vollständig überdacht ist.
- 4.2 Zahl der Stellplätze Im Bereich des sozialen Wohnens sind je 1-2-Zimmerwohnung 1 Stellplatz und je 3- Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden. 10 % der Gesamtsumme sind als oberirdische Besucherstellplätze nachzuweisen, davon mindestens 1 Stellplatz behindertengerecht. Die Zahl der Besucherstellplätze ist aufzurunden. Alle Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 4.3 Bodenversiegelung Der Oberflächenbelag der oberirdischen Stellplätze muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Dachform, Dachneigung, (Dach der Hauptgebäude)
SD Dachform Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung)
Dachneigung 30° bis 40° (Mindest- und Höchstmaß)

Alle sonstigen Dachformen sind unzulässig.

- 5.2 Wiederkehre Wiederkehre (Nebengiebel) sind unzulässig

- 5.3 Bedachung Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Bei den Flachdachgauben sind auch Metalldeckungen sowie Bitumen- und Kunststoffabdichtungen zulässig. Für untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu insgesamt 2/3 der Dachlänge zulässig. Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind einzeln bis zu einer Breite von 6,50m zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie untereinander muss mind. 1,25m betragen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 0,50m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Die Dachaufbauten sind ausschließlich als Flachdachgauben auszuführen. Hinweis: Bei der Bedachung von Flachgauben kann u.U. die Regeldachneigung für Ziegeldeckung unterschritten werden. Dies ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen.
- 5.5 Balkone Balkone sind einzeln zulässig bis zu einer Größe von 5,50 x 2,00 m (LxB). Der Abstand zum Ortgang sowie untereinander muss mind. 1,25m betragen. Dachterrassen sind unzulässig.
- 5.6 Geländeänderungen Abgrabungen und Aufschüttungen über die Angleichung an benachbarte Grundstücke hinaus sind unzulässig.
- 5.7 Einfriedungen Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,00m über OK-Straße auszubilden. Es ist keine Einfriedung vorgeschrieben. Sockelmauern sind unzulässig. Laubgehölzhecken sind zulässig (siehe Pflanzliste), diese dürfen bis zu 2,00 m hoch werden.
- 5.8 Fassadengestaltung Die Fassaden der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen in untergeordneter Ausprägung sind zulässig. Fassaden sowie Gauben dürfen mit Blechverkleidungen oder wetterbeständigen Fassadenplatten aus z.B. Melaminharz o.Ä. verkleidet werden. Alle anderen Fassadenoberflächen sind unzulässig.

5.9 Sonstiges

Alle Nebengebäude sowie die Tiefgaragenzu-/Abfahrt sind ausschließlich mit einem begrünten oder transparenten Flachdach auszubilden.

6. Versorgungsanlagen / Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

7. Grünordnung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrag auf Nutzungsänderung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden (hierzu zählen auch Flächen über der Tiefgarage).

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Baumpflanzungen

Es sind mindestens 8 Bäume der Artenliste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea briotIII	rotblühende Kastanie
Aaesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucoparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

7.2 Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchs

Bei gemischten Heckenpflanzungen sind Koniferen und buntlaubige Gehölze untersagt.

Geschnittene Hecken aus Thuja oder Fichte sind nicht zulässig.

7.3 Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Nutzungsaufnahme des letzten Gebäudes. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus (Ausgabe 2019-09)

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke (Ausgabe 2018-06)

DIN 18 300: Erdarbeiten (Ausgabe 2019-09)

8. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrag auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muß vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort weitestmöglich über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sind zwingend Sickerversuche durchzuführen.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

9. Immissionsschutz

9.1 Schallschutz aus Bahnverkehr:

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß der DIN 4109 [7] sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass die Belüftung über ein Fenster in einem Fassadenbereich ohne Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der DIN 18005 möglich ist. Insbesondere bei Schlafräumen ist dies zu beachten. Zusätzliche Fenster eines Schlafraums sind dann auch an Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln möglich.

(Teil-)verglaste Vorbauten

Für die zur Belüftung notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht durch die in vorgenannte Wohnungsgrundrissgestaltung ausreichend geschützt werden können, können (teil-)verglaste Vorbauten bzw. Loggien vorgesehen werden. Es ist zu beachten, dass die Belüftung eines verglasten Vorbaus an einer möglichst schallabgewandten Seite des Vorbaus erfolgt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Sofern durch eine günstige Grundrissgestaltung oder durch einen (teil-) verglasten Vorbau nicht bei wenigstens einem Fenster des jeweiligen Schlafraums ein Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) in der Nachtzeit eingehalten werden kann, ist für den Schlafraum eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtung ist darauf zu achten, dass eine zum Schlafen ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, dürfen durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden. Die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich vermindert werden.

Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung angewandt werden. Im vorliegenden Fall ist daher bei allen nur in der Tagzeit genutzten Aufenthaltsräumen die Stoßlüftung ausreichend.

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen

Bei einer an bestehende Verkehrswege heranrückenden Wohnbebauung lassen sich oft die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Grenzwerte außerhalb der Gebäude nicht einhalten. Für die betroffenen Bauvorhaben ist es in diesem Zusammenhang erforderlich, innerhalb der Wohnungen durch eine ausreichende Schalldämmung und Dimensionierung der Außenbauteile eine hohe Aufenthalts- bzw. Wohnqualität zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Berechnungsergebnisse aus Kapitel 4.2 der schalltechnischen Untersuchung lässt sich ableiten, dass für die Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume resultieren.

In diesem Zusammenhang ist für die betroffenen Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach der DIN 4109 [7], [8] erforderlich.

Für den weiteren Planungsverlauf wird empfohlen, den Fensterflächenanteil an den dem Schienenverkehrsweg zugewandten Fassaden gering zu halten, da aus einem großen Fensterflächenanteil (sehr) hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Fenster resultieren können.

Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien und Terrassen) dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tagzeitraum beschränkt. Die Außenwohnbereiche können durch bauliche Schallschutzvorkehrungen wie (verschiebbare) Balkonverglasungen oder eine Erhöhung der Balkonbrüstung mit ggf. verglastem Aufsatz geschützt werden. Ebenerdige Außenwohnbereiche lassen sich durch zusätzliche Abschirmeinrichtungen (vgl. Kapitel 6.2) oder eine geeignete Gebäudekubatur schützen.

Die Freibereiche sollten generell im Schallschatten der Lärmquellen angeordnet werden, um die Lärmeinträge zu reduzieren und somit eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Anordnung der Freiflächen

Es wird vorgeschlagen, die für den dauerhaften Aufenthalt bestimmten Freibereiche auf den Flächen anzuordnen, auf denen mit den geringsten Schallimmissionen zu rechnen ist (siehe Abbildung 7 der schalltechnischen Untersuchung). Auf der Fläche westlich von Haus 1 ist von einer Anordnung von Freibereichen, die für einen dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind, abzusehen.

9.2 Erschütterungsschutz aus Bahnverkehr

Maßnahmen für den gleisnahen Gebäudekomplex:

Zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen sollte die Estrichabstimmfrequenz im westlichen Gebäudekomplex Werte von $f_E \geq 50$ Hz aufweisen. Unter den vorgegebenen Estrichabstimmfrequenzen können sowohl die Erschütterungs- als auch die sekundären Luftschallimmissionen die entsprechenden Anforderungen einhalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 7 der beiliegenden erschütterungstechnischen Untersuchung sind zu beachten.

10. Artenschutz

Unter anderem können bei der Rodung von Gehölzen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden. (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden.

Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen werden vorgesehen, um Gefährdungen europäischer Vogelarten i. S. v. Art.1 VRL sowie streng geschützter Arten(gruppen) des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden bzw. mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs.1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Einbeziehung der nachfolgend dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

V1: Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, wenn die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Der Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres definiert.

V2: Um den Quartierverlust für freibrütende Vogelarten im Bereich der zu rodenden Bäume bzw. Sträucher auszugleichen sind im Bebauungsplan mindestens 8 Bäume als zu pflanzen festzusetzen.

V3: Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

V4: Alle Einfriedungen sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben.

V5: Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von >1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

V6: Die Außenbeleuchtung ist im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur <2.700 K) verwendet werden. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten).

11. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Weßling, den

.....

1. Bürgermeister

Textliche Hinweise

1. Bahnverkehr:

Westlich des Plangebietes verläuft die S-Bahnlinie Herrsching – München. Die Immissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung untersucht worden, entsprechende Schutz-Maßnahmen sind festgesetzt.

2. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Erneuerbare Energien:

Die Gemeinde Weßling möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus – wird von der Gemeinde Weßling ausdrücklich begrüßt. Ökologische Maßnahmen auf dem Baugrundstück werden ebenfalls begrüßt. Die Errichtung von E-Ladestationen für Pkw und Fahrrad soll geprüft werden.

4. Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen:

In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der (nächstgelegenen) Fahrbahnkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

5. Rückstau aus dem Kanalnetz

Bei der Erstellung der Hausanschlußkanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Grundstücks- und Bauausschuß der Gemeinde Weßling hat in der Sitzung vom XXX die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXX ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ in der Fassung vom 14.07.2020 hat in der Zeit vom XXX bis XXX stattgefunden.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuß der Gemeinde Weßling hat mit Beschluss vom XXX den Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XXX als Satzung beschlossen.

Weßling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Weßling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister