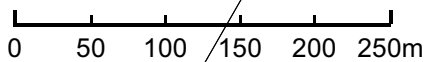
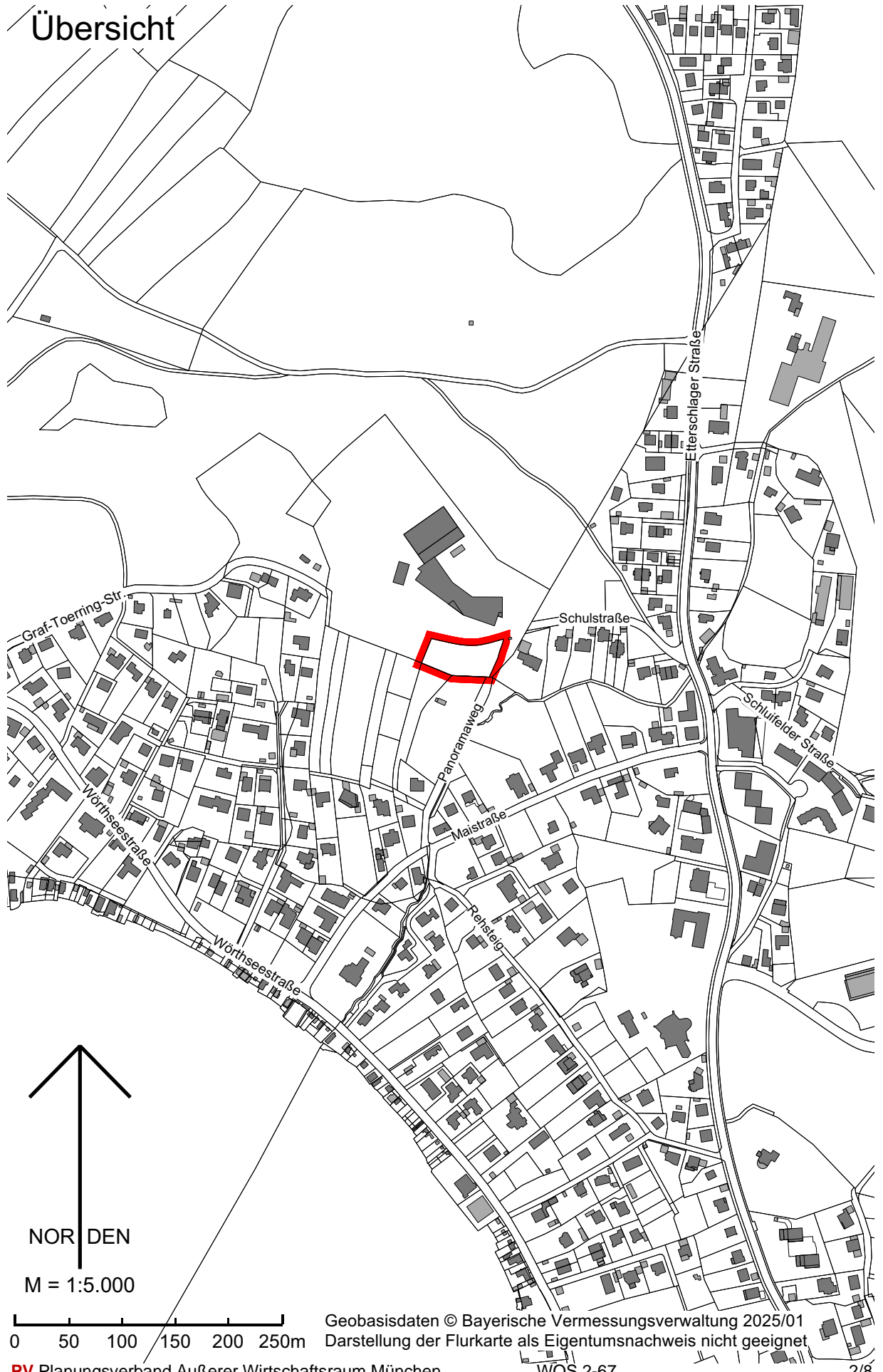


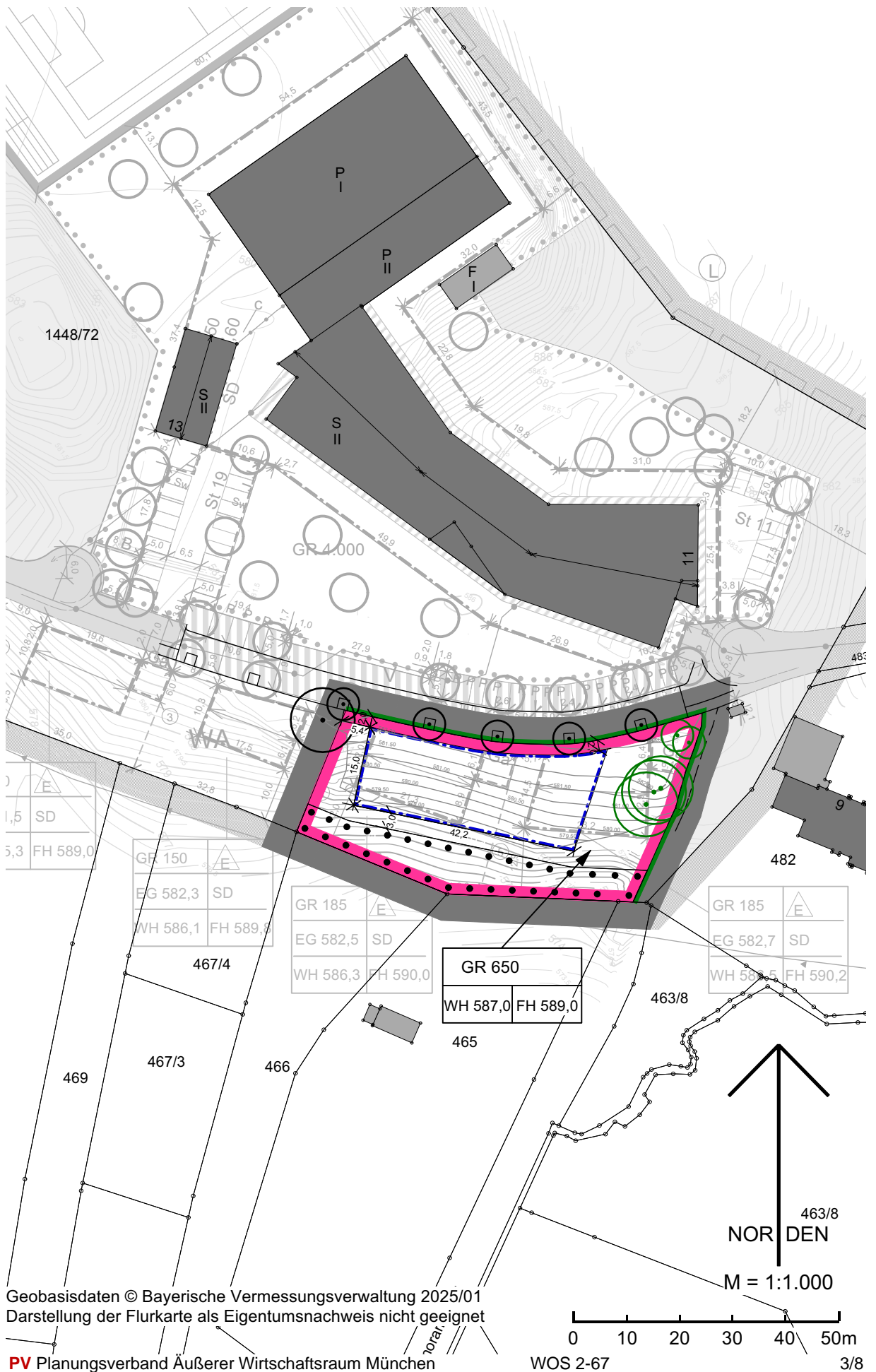
Gemeinde	Wörthsee	
	Lkr. Starnberg	
Bebauungsplan	Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“	
	1. Änderung für den Bau einer Kinderbetreu- ungseinrichtung	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Praxenthaler	QS: Goetz
Aktenzeichen	WOS 2-67	
Plandatum	13.04.2026 (Vorentwurf)	

Satzung

Die Gemeinde Wörthsee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht





Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ i.d.F. vom 23.01.2013.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung



Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung

Zulässig sind die Kinderbetreuungseinrichtung einschließlich aller mit ihrer Nutzung verbundenen Nebenanlagen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 650 max. zulässige Grundfläche in m², hier 650 m²

3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

3.3 WH 587,0 max. zulässige Wandhöhe in m über NHN, hier 587,0 m
FH 589,0 max. zulässige Firsthöhe in m über NHN, hier 589,0 m

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt traufseitige Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Firstes.

4 Überbaubare Grundstücksfläche




Baugrenze


5 Grünordnung, spezieller Artenschutz

5.1 

Zu erhaltender Baum. Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 5.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall in gleichwertiger Form spätestens in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 5.3 Es sind nur sockellose Zäune zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm über dem Boden liegen.
- 5.4 Bei der Errichtung des Gebäudes sind mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen mit Solarmodulen auszustatten.
- 5.5 Spezieller Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
- V1 Verglasungen, großflächige Glaselemente, Fensterbänder etc. sind so auszuführen, dass sie den einschlägigen Anforderungen an den Vogelschutz entsprechen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (siehe u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).
- V2 Für die Beleuchtung der Freiflächen sind ausschließlich insektenfreundliche und insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu nutzen. Die Beleuchtungsdauer ist weitestmöglich zu reduzieren. Insbesondere sind vermeidbare Lichtemissionen zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung zu unterlassen.

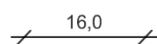
6 Verkehrsflächen, Stellplätze

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 01.10.2025 ist innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans kein Stellplatz nachzuweisen.

7 Veränderungen des bestehenden Geländes




- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis zu max. 0,5 m zulässig. Die Geländeunterschiede sind gleichmäßig zu verziehen bzw. gleichmäßig zu böschen. Eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.
- 7.2 Stützmauern sind nur in einem Abstand von max. 3 m vom Hauptgebäude und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

8 Bemaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 16,0 m

B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 482 Flurstücknummer (z.B. 482)
- 3  Höhenlinien des bestehenden Geländes mit Höhenangaben über NHN in Metern
- 4 Als Hintergrund der Planzeichnung ist der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 53 i.d.F.v. 23.01.2013 in gegrauter Form dargestellt.
- 5  Baum, dessen Krone in den Geltungsbereich ragt
- 6 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 7 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.
- 8 Denkmalschutz

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
- 9 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen.

Animal Aided Design:
Die Freibereiche sind als tierfreundliches Quartier und Gebäude zu planen. Die relevanten Zielarten (z.B. Igel, Singvögel, Fledermäuse, Schmetterlinge) sind zu definieren und die Ansprüche dieser Arten sind bei der Freiraumgestaltung und der Gebäudearchitektur einzubeziehen.

Für den allgemeinen Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten sind 3 Quartierstrukturen (z. B. Fledermauskästen) für Gebäudefledermäuse und 3 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z. B. für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter) am neuen Gebäude oder im räumlich-funktionalen Umfeld anzubringen.

- 10 Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.
- 11 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
2025/01 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis
nicht geeignet.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Wörthsee, den

.....
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Vorentwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 13.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Im Internet veröffentlicht.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 13.04.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Im Internet veröffentlicht.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Die Gemeinde Wörthsee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wörthsee, den

(Siegel)

.....
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

7. Ausgefertigt

Wörthsee, den

(Siegel)

.....
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 1. Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den

(Siegel)

.....
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)