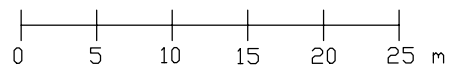


PLANZEICHNUNG 1



PLANZEICHNUNG 2



LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Allgemeines Wohngebiet
- 3. Baugrenze
- 3.1. Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 3.2. maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 589,8 m ü. NHN
- 3.3. Anbauzone für Lichtschächte und Außentreppen
- 4.1. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt
- 4.2. Fläche für Tiefgarage mit Zufahrt
- 5. Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
- 6.1. Straßenbegrenzungslinie
- 6.2. Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- 6.3. Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
- 7.1. Eigentümerweg
- 7.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für den jeweiligen Versorger, hier: AWA Ammersee
- 8. Fassaden, an denen Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts überschritten werden
- 9. Öffentliche Grünfläche
- 10. Private Grundstücksfläche "zu begrünen"
- 11. Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche, vgl. Ziff. C.5.8)

B.1 Hinweise durch Planzeichen

- 1. aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2. geplanter Baukörper mit Bezeichnung, z.B. H6: Haus 6
- 3. geplante TG-Rampe
- 4.1. Höhenlinien in 0,5 m Abstand, z.B. 583 m ü. NHN im Bestand
- 4.2. Geländehöhe, z.B. 579,0 m ü. NHN
- 5.1. Straßenbegleitgrün
- 5.2. Laubbaum, erhaltenswert
- 6. bereits abgebuhte Ausgleichsfläche

B.2 Nachrichtliche Übernahme

- 1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 540
- 2. Bestandsgebäude
- 3. unterirdische Schmutzwasserleitung mit Schutzbereich je 1,25 m

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Wohnen am Teilsrain"

Präambel

Die Gemeinde Wörthsee erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10, 12 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstücke Fl.Nrn. 540, 543T, 543/1T Gemarkung Steinebach - diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 02.06.2025 (A+B, 2 Seiten)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 02.06.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.05.2025

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2. Zweitwohnungen und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.
- 1.3. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 3.030 m². Sie darf für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 überschritten werden.
- 2.2. Als gemäß Planzeichen A.3.2 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Attika). Sie darf für Aufzugsüberfahrten auf einer Fläche von max. 5 m² je Bauraum um bis zu 1,0 m sowie für Absturzsicherungen von Fluchtwegen und Terrassen auf den Dächern der Häuser 2,3,5 und 8 um bis zu 1,2 m überschritten werden.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°. Diese sind auf mind. 50 % der Dachfläche extensiv, d.h. mit mindestens 10 cm durchwurzelbarem Substrat zu begrünen. Zusätzlich sind zur Förderung der Insektenvielfalt je 100 m² Dachfläche 2 Sandlinsen in der Größe von mind. 0,5 m² mit weiteren 10 cm Überhöhung vorzusehen.
- 3.2. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zu Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche für Photovoltaik angerechnet werden. Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen und Kollektoren zulässig, sofern sie um mindestens das Doppelte ihrer Höhe, mind. jedoch 1 m von der Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurückgesetzt werden. Für diese Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um bis zu 1,5 m zulässig.
- 3.3. Vom im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Maß der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf um +-20 cm abgewichen werden.
- 3.4. Stützmauern sind bis 50 cm Höhe zulässig. Ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen. Ausgenommen hiervon sind zur Herstellung der Erschließung erforderliche Stützmauern:
 - Im Bereich nordöstlich des Gebäudes H6 sowie an den Zufahrten zur Tiefgarage bis 0,8 m Höhe zzgl. ggf. erforderlicher Absturzsicherung sowie
 - im Bereich des Tiefhofs östlich des Gebäudes H4 bis 3,0 m Höhe zzgl. ggf. erforderlicher Absturzsicherung, sofern diese im Abstand von bis zu 8 m zur Fassade errichtet sind.
- 3.5. Einfriedungen als Zäune sind mit einer Höhe von max. 1,0 m und mit mindestens 3 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur außerhalb der öffentlichen Grünflächen und außerhalb der privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ zulässig. Dies müssen als sockellose Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand ausgebildet werden. Ausgenommen davon sind Sichtschutzelemente zwischen Terrassen an die Fassade angrenzend mit einer Höhe von max. 2,0 m und Breite von max. 3,0 m zulässig.

4. Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Je Wohnung ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2. Unterirdisch liegende und nicht mit Terrassen oder Gebäuden überbaute Tiefgaragen sind im Mittel mit mindestens 0,60 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
- 4.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 herzustellen.
- 4.4. Außerhalb der zu begrünenden Flächen gemäß A.10 sind Nebengebäude (als Geräteschuppen, Gewächshaus) mit einer maximalen Größe von insgesamt 30 m² und maximaler Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Für diese sind mit Ausnahme von Gewächshäusern nur begrünte Flachdächer zulässig.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Die Grundrisse der Wohnungen sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den gemäß Planzeichen A.8 orange gekennzeichneten Fassadenbereichen des Gebäudes H2 keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) von zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräumen zu liegen kommen, die zu deren Belüftung notwendig sind.

Ist eine Grundrissorientierung nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten etc.) ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

6. Grünordnung

- 6.1. Auf den öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichen A.9. und den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ gemäß Planzeichen A.10 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung, für Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen, Gartenelemente, z.B. Sitzbänke, Spielplätze, Spielgeräte, Stützwände und Wegeverbindungen mit erforderlichen Stützwänden.
- 6.2. Die öffentliche Grünfläche gemäß Planzeichen A.9. ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als zweischürige Mähwiese anzusäen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je 100 m² und 1 Strauch je 25 m² dieser Fläche. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand wird jeweils angerechnet.
- 6.3. Die privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ gemäß Planzeichen A.10 sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Wiese anzusäen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung je 100 m² dieser Fläche.
- 6.4. Auf dem Baugrundstück ist insgesamt 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Gemäß Festsetzungen C.6.3 zu pflanzender Baumbestand wird angerechnet.
- 6.5. Von den im Freiflächenkonzept dargestellten Geländehöhen darf, sofern das betreffende Gelände nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, im Bereich von bis zu 3 m zur Fassade um bis zu 25 cm nach oben abgewichen werden, ansonsten um 25 cm nach oben und unten.
- 6.6. Die Standorte von Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Freiflächenkonzept dürfen im Bereich von 10 m entlang der Grundstücksgrenzen um bis zu 3 m seitlich verschoben werden, ansonsten um bis zu 5 m.
- 6.7. Gemäß Festsetzung C.6.3 und C.6.4 zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des nächststehenden Gebäudes zu erfolgen. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.
- 6.8. Auf Fl.Nrn. 221 und 222, Gemarkung Steinebach, wurden die festgesetzten Teilflächen von 933 m² und 423 m², insgesamt 1.365 m², bereits vorgezogen als Extensivwiese entwickelt und sind weiterhin 2-schürig (1. Schnitt ab 1.7.) zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen und wieder zu verwerten. Jegliche Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

7. Artenschutz

- 7.1. Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass keine Gefährdungen für durch- oder einwandernde Amphibien oder Reptilien entstehen, z.B. durch Abzäunung mit amphibiensicheren Schutzzaun auf der Süd- und Ostseite (Maßnahme V2 gemäß Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)). Hierfür ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen (V7).
- 7.2. Lichtschächte, Gullideckel und andere technische Einbauten sind durch Abdeckung mit einem witterungsbeständigen, engmaschigen Gitter amphibiensicher auszuführen oder alternativ mit Ausstiegshilfen (schräg gestelltes Lochblech) zu versehen (V4).
- 7.3. Glasflächen ab einer Größe von 2 m², sofern sie nicht optisch von außen durch mind. 5 cm breite Unterbrechungen/Markierungen gegliedert sind, sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern. (Maßnahme V5, Greifvogelsilhouetten reichen jedoch nicht aus).
- 7.4. Lebensstätten- und Insektenschutz durch Vermeidung von Streulicht (V6).
 - Im Außenbereich sind Lampen nur mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs).
 - Im Außenbereich sind nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgeköfferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
 - Die Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen wird auf max. 4,5 m begrenzt.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Bei der Planung der Gebäude sind die Topographie und insbesondere die Hanglage mit abfallendem Gelände nach Nordosten zu berücksichtigen.
- 1.2. Auf die Gestaltungssatzung vom 21.12.2004 hinsichtlich Mobilfunkanlagen sowie die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.12.2009, bekannt gemacht am 08.12.2009 bzgl. Einfriedungen wird hingewiesen. Die Lage und Anzahl der Stellplätze beträgt auf Grundlage des vorliegenden Mobilitätskonzepts vom Mai 2025 abweichend von der Satzung der Gemeinde Wörthsee über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 17.12.2018 entsprechend der Festsetzung C.4.1 1 St/Wohnung.
- 1.3. Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben. In diesem sind die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf darzustellen.
- 1.4. Abweichend von der gemeindlichen "Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe" in der Fassung vom 21.01.2021 werden Abstandsflächen, die sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Wandhöhe ergeben, festgesetzt.

2. Bodenschutz

- 2.1. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

3. Artenschutz

- 3.1. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften müssen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. diese dürfen nur in der Zeit zwischen 1.10. und 29.2. durchgeführt werden.
- 3.2. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. Die Lampenmasthöhe sollte so niedrig wie möglich gehalten werden.

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1. Im Bereich der als Straßenbegleitgrün dargestellten Fläche ist eine Veränderung der Lage des zur Errichtung festgesetzten Geh- und Radweges zulässig.
- 4.2. Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind am jeweiligen Abholungstag an der Straße Zum Kuckucksheim bereit zu stellen und nach der Entleerung abzuholen.
- 4.3. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.
- 4.4. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen wird hingewiesen. Die dortigen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

5. Wasserwirtschaft

- 5.1. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Die Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind.
- 5.2. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 5.3. Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109-1).

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Am Teilsrain – genossenschaftlicher Wohnungsbau“ wurde vom Gemeinderat am 18.11.2019 und erneut am 19.10.2022 gefasst und am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 19.10.2022 gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 19.10.2022 hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.10.2022 erfolgte mit Schreiben vom 21.12.2022 (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 02.06.2025 gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 68 „Wohnungsbau am Teilsrain“ in der Fassung vom 02.06.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 02.06.2025 erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Wörthsee, den
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin