



Gemeinde	<b>Wörthsee</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	„Hauptstraße Steinebach - West“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-52      Bearb.: Praxenthaler Email : j.praxenthaler@pv-muenchen.de
Plandatum	22.10.2014 (Vorentwurf) 07.12.2015 (Entwurf)

Die Gemeinde Wörthsee erlässt aufgrund §§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.**

## A Festsetzungen

### 1 Abgrenzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung Grundflächen, Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 150 Max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 150 qm
- 2.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf für Balkone und Terrassen um insgesamt max. 25 % überschritten werden.
- 2.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Abweichend hiervon ist auf Parzelle 1 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und auf Parzelle 7 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- 2.4 FHb 5,6 Max. zulässige bergseitige Firsthöhe über in m, z.B. 5,6 m  
WHb 4,8 Max. zulässige bergseitige Wandhöhe in m, z.B. 4,8 m  
FHt 10,7 Max. zulässige talseitige Firsthöhe in m, z.B. 10,7 m  
WHt 7,2 Max. zulässige talseitige Wandhöhe in m, z.B. 7,2 m
- HBP 573,0 Festgesetzter Höhenbezugspunkt in m über NN, z.B. 573,0 m ü. NN

Die Wandhöhe wird ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe ab dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) bis zum höchsten Punkt des Firstes gemessen.

DN mind. 35° Mindestdachneigung in Grad, z.B. 35°

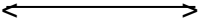
### 3 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

3.2 Auf den Parzellen 3, 7, 9 und 10 ist einseitiger Grenzanbau zulässig.

### 4 Zahl der Wohnungen

W 2 Max. zulässige Zahl an Wohnungen, hier zwei

- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 SD Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First  
 PD Zulässig sind nur Pultdächer  
 WD Zulässig sind nur Walmdächer
- 5.2  Vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptgebäudes bzw. des Hauptbauteils des Hauptgebäudes
- 5.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerch- bzw. Quergiebel sind nur auf der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Drittel der Länge des Daches, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten und ihr First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegt. Der untere Abschluss von Gauben darf nicht unterhalb der Traufe liegen.
- In Bauraum 8.2 und 8.3 sind keine Dachgauben und Zwerch- bzw. Quergiebel zulässig.
- Die nach den Regelungen dieser Festsetzung bei Zwerch- und Quergiebeln entstehenden Wandhöhen sind zulässig, auch wenn sie von Festsetzung 2.5 abweichen.
- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.
- 5.4 Die Fassaden sind weiß zu verputzen oder als Verschalungen in naturfarbenem Holz auszuführen. Ausgenommen ist die Fl.Nr. 350/6: Hier ist der vorhandene gelbe Putz auch künftig zulässig.
- Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Ziegel in roter, brauner oder schwarzer Farbe zulässig. Die Eindeckung der Gauben ist aus dem gleichen Material wie das Dach auszuführen.
- 5.5 Anlagen zur Solargewinnung auf den Dachflächen sind parallel zur Dachhaut anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 15 cm überragen. Bei Nebengebäuden ist die gesamte Dachhälfte einzudecken. Bei Hauptgebäuden sind die Kollektoren in durchlaufenden Reihen oder flächendeckend in senkrecht und waagrecht bündig abschließenden Formen anzubringen.
- 5.6 Für Fensterläden, Außentüren und Balkongeländer ist als Material Holz zu verwenden. Geringe Anteile Glas (max. 20 % Anteil je Bauteil, z.B. je Außentür) sind zulässig.
- 5.7 Fenster sind als hochrechteckige Formate auszubilden. Liegende Formate sind nur zulässig, wenn die Fenster gegliedert sind.
- 5.8 Garagen sind bezüglich der verwendeten Materialien, Fassadengestaltung und Dacheindeckung an die Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.
- 5.9 Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten.

## 6 Grünordnung

6.1  Dauerhaft zu erhaltener Baum

6.2 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und zwei Großsträucher der unter den Hinweisen aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Großbäume können auf diese Zahl angerechnet werden.


6.3 Die nach den Festsetzungen 7.1 und 7.2 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die nach Festsetzung 7.2 erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

6.4 Offene Stellplätze und alle Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

## 7 Öffentliche Verkehrsflächen, Gehrechte

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  Öffentliche Verkehrsfläche

7.3  Zugunsten der Gemeinde Wörthsee zu sichernde Gehrechte

7.4 An neuen Ausfahrten sind Sichtflächen mit Schenkellängen von 70 m freizuhalten. In den Sichtflächen sind alle baulichen Anlagen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

## 8 Garagen, Stellplätze

8.1 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 17.12.2007 zu ermitteln.

8.2  Fläche für Garagen. Ebenfalls zulässig sind Carports und offene Stellplätze.

St

nur offene Stellplätze zulässig

Ca

nur Carports zulässig. Die Carports sind als an allen Seiten offene Holzkonstruktionen auszuführen und mit Kletterpflanzen zu beranken.

8.3 Auf den Parzellen mit den Nummern 2 bis 7 sind Garagen und Carports, die vom Moosbichlweg aus angefahren werden, nur innerhalb der Baugrenzen und der nach 9.2 festgesetzten Flächen zulässig.

Auf Parzelle 8 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und der nach 9.2 festgesetzten Flächen zulässig.

Auf Parzelle 11 sind Carports und offene Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der nach 9.2 festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den Parzellen mit den Nummern 1, 3 bis 7, 9 und 10 sind Garagen, Carports und Stellplätze, die von der Hauptstraße aus angefahren werden, auch außerhalb der Baugrenzen und der nach 9.2 festgesetzten Flächen zulässig.

9 Einfriedungen

Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Der Sockel darf max. 10 cm hoch sein; der Abstand zwischen Sockeloberkante und Unterkante der Lattung muss mindestens 10 cm betragen. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) sind als Hinterpflanzung nicht zulässig.

10 Veränderungen des natürlichen Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu insgesamt max. 1,0 m zulässig. Die Geländeunterschiede sind gleichmäßig zu verziehen bzw. gleichmäßig zu böschen. Eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.

11  Vermessung, hier 5,0 m

12 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, auf den lärmabgewandten Fassaden liegen. Wo diese Grundrissplanung nicht möglich ist, muss bei Schlafräumen, die ausschließlich über straßenzugewandte Fenster belüftet werden können, mindestens ein Fenster pro Raum mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

B Nachrichtliche Übernahme

 Baudenkmal

Das Planungsgebiet befindet sich zu großen Teilen im Bereich des Bodendenkmals D-1-7933-0145, einer Siedlung aus der Latènezeit.


C Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 41 Flurstücksnummer (z. B. 41)

3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5  / 8.1 / V 1 Nummerierung der Parzellen / Bauräume / Bebauungsvarianten

6  Lage des festgesetzten Höhenbezugspunkts

7 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu beschränken.


- 8 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
- 9 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbands dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden.
- 10 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von fünf Metern sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen so genanntes „wild abfließendes Wasser“ bei Starkniederschlägen ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende und die künftige Bebauung bei Starkniederschlägen nicht zu belästigenden Nachteilen kommt.
- 11 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 12 Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, ist dies unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden. Der Aushub darf nur unter einschlägiger fachtechnischer Begleitung fortgeführt werden.
- 13 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume etc.
- 14 Erforderliche Rodungen von Gehölzen zur Vorbereitung der Baufläche müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorgenommen werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 15 Artenliste für Bäume für das Planungsgebiet:  
Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Walnuss, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Mehlbeere und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung  
  
Artenliste für Sträucher für das Planungsgebiet:  
Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubsträucher
- 16 Bodendenkmalpflege
- Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Landesamt im Einzelfall. Sollte eine Vermeidung von Bodeneingriffen nicht möglich sein, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

17 Anlagen der Telekom müssen, wenn sie von Baumaßnahmen berührt werden, gesichert, verändert oder verlegt werden. Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

18  Böschungen / Stützmauern

19  geplante Querungshilfen

20  geplante Engstelle im Straßenraum

21  wichtige Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

22 Immissionsschutz

Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO), sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen. Zusätzlich ist das Maximalpegelkriterium gemäß Anhang B.2 der DIN 4109 zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, im Bauvollzug den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

23 Artenschutz

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 350 und 352 ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung ein Fachgutachten zum Artenschutz einzureichen, in dem das Vorkommen geschützter Arten und ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen dokumentiert werden. Rodungen von Einzelbäumen im Planungsgebiet sind nur nach einer Begehung durch einen Fachmann zulässig sind, der die Bäume auf Baumhöhlen untersucht und auch hier ggf. CEF-Maßnahmen vorschlägt und eine fachgutachterliche Aussage anfertigt, die der Gemeinde vorzulegen ist.

24 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen entschädigungslos hinzunehmen.

25 Wenn neue Gehwegflächen geschaffen werden, ist die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfallbehältnisse auf dem Gehweg zu gewährleisten.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem vom Gemeinderat am 22.10.2014 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2014 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem vom Gemeinderat am 22.10.2014 gebilligten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2014 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem vom Gemeinderat am ..... gebilligten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Wörthsee, den .....

(Siegel)

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

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

Wörthsee, den .....

(Siegel)

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