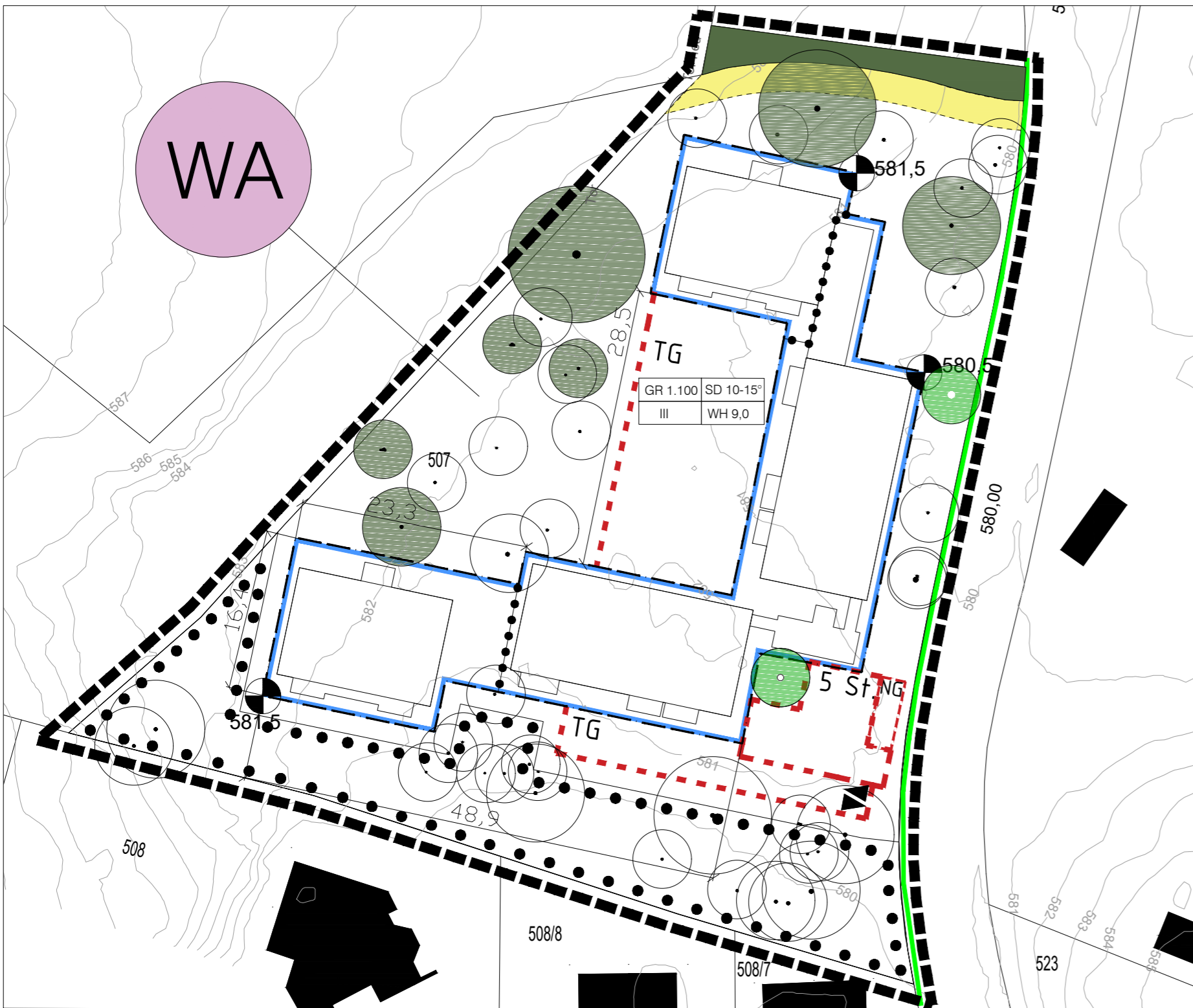


Präambel
 Die Gemeinde Wörthsee erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4, 8 bis 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193); der BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017; Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes v. 13.12.2016 als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 507 Gemarkung Steinebach.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Allgemeines Wohngebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- | | |
|----------|-----------|
| GR 1.100 | SD 10-15° |
| III | WH 9,0 |

 Nutzungsschablone:
 GR: maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 1.100 m²
 WH: maximale zulässige Wandhöhe in m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugs punkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, z. B. 9,0 m
 SD: Dachart mit Neigung, z.B. Satteldach 10-15°
 Anzahl der Vollgeschoße: III
- Höhenbezugs punkt für Wand- und Firsthöhe, höhenmäßig auf festgesetzter Gelände höhe über Normalnull, z.B. 580,5
- Straßenbegrenzungslinie
- Maßzahl in m, z.B. 15,0 m
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Höhenbezugs punkten
- Baum, zu erhalten

- Waldfläche
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg, Pflegefahrzeuge zum Friedhof
- Stellplätze mit Anzahl
- Tiefgarage
- Fläche für Nebengebäude
- Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- Höhenlinien
- erhaltenswerter Baum
- Neupflanzung Baum, Standortvorschlag
- geplante Gebäude

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Wandhöhe beträgt 9 Meter. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugs punkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) darf um bis zu 20 cm gegenüber dem Höhenbezugs punkt für die Wandhöhe abweichen. Bei einer Abweichung der OK FFB nach unten ist die zulässige Wandhöhe von diesem Wert aus zu messen, bei einer Abweichung nach oben bleibt der Höhenbezugs punkt für die Wandhöhe auf der festgesetzten Höhe.
 - Für Terrassen und Balkone ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen auf der Südseite, beim straßenparallelen Gebäude nur auf der Westseite um bis zu 1,5 m überschreiten.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.
- Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude
 - Abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee vom 22.08.1998 ist je Wohnung lediglich ein Stellplatz nachzuweisen.
 - Tiefgaragen, Zufahrten und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und der dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planzeichen A.13 und A.14 zulässig. Lediglich für Beleuchtungs- und Belüftungsschächte der Tiefgarage ist eine Überschreitung der Bauräume um maximal 2,5 m auf jeweils maximal 5 m Länge zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch zugeordnete Kellerräume sowie oberirdische Anlagen als Zugangsbauwerke, Rettungswege, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
 - Die Oberkante der Tiefgarage muss im Mittel 80 cm unter Gelände liegen.
 - Nebengebäude sind außerhalb des Baumraumes nur innerhalb der Flächen für Nebengebäude gemäß Planzeichen A15 zulässig.
 - Bewegliche Abfallbehälter müssen in geeignete Nebengebäude integriert werden.
- Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
 - Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 - 15° zulässig.
 - Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Grünordnung und Bodenschutz
 - Festgesetzter Baum- und Gehölzbestand sowie der Baum- und Gehölzbestand in der "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen" ist im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (z. B. Baumschutzzäune) zu sichern. Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen sind demgemäß fachgerecht vorzubereiten und innerhalb einer Vegetationsperiode zu beenden bzw. vor Wintereinbruch fachgerecht zu verfüllen.
 - Bei der Entfernung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes oder eines Baumes in der "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen" ist dieser durch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes mindestens der gleichen Wuchsklasse, entsprechend der festgesetzten Mindestqualität gem. C. 5.3 nachzupflanzen. Vom Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Zeitpunkt der Fällung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 - Für die Pflanzung von Bäumen gilt als Mindestpflanzgröße für großkronige Bäume ein Stammumfang von 18 bis 20 cm, für klein- bis mittelkronige Bäume von 16 bis 18 cm. Im Planungebiet sind an geeigneter Stelle in max. 10 m Entfernung von der Kuckuckstraße 2 heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume neu zu pflanzen.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.
 - Oberirdische Zufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 100 cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bauräume und die durch Tiefgarage unterbaubaren Bereiche inkl. jeweils drei Meter Umgriff außerhalb dieser Flächen. Dort sind Abgrabungen bis zu 180 cm Höhe zulässig.
 - Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG gilt (Vgl. saP):
 - Gehölzfällungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig.
 - Die Fällung potenzieller Höhlenbäume gem. Gutachten (15.11.2016) ist zusätzlich nur in Anwesenheit einer Aufsichtsperson mit Erfahrung im Umgang mit Fledermäusen zulässig.
 - Die Rodung von Wurzelstöcken (insbesondere ausgefallene Baumstümpfe) sowie Eingriffe in Bodenbereiche mit Überwinterungspotenzial für streng geschützte Amphibien ist erst im Frühjahr nach einer Warmwetterphase zulässig. Alternativ kann das gesamte Baufeld bis zur Rodung im Winter im Juli mit einem einseitig überkletterbaren Amphibienschutzzaun umzäunt werden.
 - Im Waldstück nordöstlich der Kuckuckstraße sind im Teilbereich E (Vgl. Gutachten 15.11.2016) 4 Totholz- bzw. Wurzelstockhaufen mit Steinen und Laub gemischt anzulegen.
 - Die Gestaltung von Lichtschächten und Gullis sind amphibiensicher auszuführen. Die Randsteine der neuen Verkehrsfläche sind so auszuführen, dass sie keine Barriere Wirkung für Amphibien ausüben.
 - Als Leuchtmittel im Außenbereich sind warme LED zu verwenden, unnötiges Streulicht ist zu vermeiden.
 - Glasflächen (> 4 m²) sind durch die Integration von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern
- Ausgleich
 Der Ausgleichsbedarf von 4.060 m² ist auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nr. 607/7, 621/0 und 623/0 Gemarkung Steinebach nachzuweisen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Allgemein
 - Es gilt die Einfriedungssatzung März 1998 der Gemeinde Wörthsee.
 - Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begründende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
 - Umwelt- und Naturschutz
 - Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
 - Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO2-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - Nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befinden sich Wuchsorte für das stark gefährdete Weiße Veilchen. Diese Flächen sind im Zuge der Baumaßnahmen besonders zu schützen.
 - Wasserwirtschaft
 - Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.
 - Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Denkmalschutz
 - Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.
 - Immissionsschutz
 - Es wird auf die Nähe zum Friedhof und mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Maschineneinsatz hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am2018 gefasst und am2018 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom2018 bis2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am2018 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom2018, hat in der Zeit vom2018 bis2018 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
 Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom2018 erfolgte mit Schreiben vom2018 (§ 4 Abs.2 BauGB).
 Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom2018, zuletzt geändert am2018, wurde vom Gemeinderat am2018 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:
 Wörthsee, den
 C. Muggenthal,
 Bürgermeister

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).

Gemeinde Wörthsee Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67		INDEX 03
Vorentwurf Fassungsdatum: 21.03.2018		
PLANINHALT Bebauungsplan Kuckuckstraße - Wohnbau		MABSTAB 1:500
AUFTRAG Gemeinde Wörthsee -Bauamt- Seestraße 20 82237 Wörthsee Tel. 08153-9858-0 Fax 08153-9858-25		PLANGRÖßE 594 x 420 mm
PLANUNG Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	BERMerkung	GEZEICHNET A. Winterstein, C. Ufer
		DATUM 21.03.2018
180309_B-Plan_Kuckuckstraße.dwg		