



Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 65 "Südlich des Taubenweges", Gemeinde Würthsee

Die Gemeinde Würthsee erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammerG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.7.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-1, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigten **Bebauungsplan Nr. 65 "südlich des Taubenweges"** als

- SATZUNG.**
- A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
- 1. Abgrenzungen**
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO); die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2.2 GR_{Einzelhaus} 120
GR_{Doppelhaus} 160
2.3 Die zulässige zusätzliche Grundfläche darf für Balkone und Terrassen insgesamt max. 25 % der gemäß Festsetzung 2.2 festgesetzten Flächen betragen (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO).
2.4 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
2.5 II
2.6 WH 5,80
2.7 FH 7,50
2.8 HBP 574,00
Die max. zulässige Wandhöhe wird zwischen festgelegtem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Der „HBP“ ist identisch mit der Erdgeschossrohfußbodenoberkante - 0,15 m. Die Firsthöhe wird ab festgesetztem Höhenbezugspunkt (HBP) bis zum höchsten Punkt des Firstes gemessen. Die Oberkante Rohdecke Erdgeschoss muss mindestens 0,15 m über dem Taubenweg in Straßenmitte, gemessen in Hausmitte senkrecht zur Straße, liegen. Bis zu dieser Höhe sind der Keller sowie alle unterhalb liegenden Öffnungen einschließlich der Kellerlichtschächte wasserdicht auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- 3. Bauweise**
3.1 offene Bauweise
3.2 Einzel- oder Doppelhaus zulässig
3.3 Baugrenze; die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet; eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Außentreppen bis zu 1,50 m ist zulässig. Terrassen bis 3 m Tiefe sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Mindestgrundstücksgrößen und Zahl der Wohnungen**
4.1 Die Mindestgrundstücksgröße für das Einzelhaus beträgt 600 qm, wobei max. 2 Wohnungen zulässig sind.
4.2 Die Mindestgrundstücksgröße für die Doppelhaushälfte beträgt 350 qm, wobei pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig ist.
- 5. Bauliche Gestaltung**
5.1 SD, WD
5.2 Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 15 - 20 °
5.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind unzulässig.
5.4 Die Fassaden sind weiß zu verputzen oder als Verschalungen in naturfarbenem Holz auszuführen.
5.5 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachsteine in roter, brauner oder schwarzer Farbe zulässig.
5.6 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 Dachfläche einzudecken. Bei Hauptgebäuden sind die Kollektoren in durchlaufenden Reihen oder flächendeckend in senkrecht oder waagrecht bündig abschließenden Formen anzubringen.
5.7 Doppelhäuser sind profiligleich hinsichtlich Hausbreite, Wandhöhe und Dachneigung auszubilden. Garagen sind bezüglich der verwendeten Materialien, Fassadengestaltung und Dacheindeckung an die Hauptgebäude anzupassen. Die Dächer von Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

- 6. Grünordnung**
6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün
6.2 Eingrünungsfläche zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Übergang zum Landschaftsschutzgebiet "LSG Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"
6.3 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und drei Großsträucher der unter den Hinweisen aufgeführten Artenliste C.18 zu pflanzen. Neupflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind eine Pflanzperiode nach Abgang zu pflanzen.
- 7. Öffentliche Verkehrsflächen**
7.1 Straßenbegrenzungslinie
7.2 Öffentliche Verkehrsfläche; Unterteilung zulässig
- 8. Garagen, Stellplätze**
8.1 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu ermitteln.
8.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den Eingrünungsflächen gem. A.6.2.
8.3 Carports (= offene Garagen) sind nur als an allen Seiten offene Holzkonstruktionen auszuführen und mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 9. Einfriedungen**
9.1 Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von max. 1,30 m. Sockel, die über den Boden ragen, sind unzulässig. Mauern und Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse tex.) sind auch als Hinterpflanzung nicht zulässig.
- 10. Veränderungen des natürlichen Geländes**
10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu insgesamt 0,30 m zulässig. Die Geländeunterschiede sind gleichmäßig zu verziehen bzw. gleichmäßig flach mit Neigungen von max. 1 : 3 zu böschen. Eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.
10.2 zu errichtender naturnaher Graben zum Abfangen von wild abfließendem Oberflächenwasser des höher gelegenen südlichen Geländes
- 11. Vermaßung, hier 5,0 m**
11.1 Niederschlagswasserbeseitigung
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sind Rückhaltemaßnahmen verbindlich (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB): Einplanung von Zisternen als Rückhaltemaßnahme, zur Gartenbewässerung und zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwasser in den Tagwasserkanal:
Die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung muss wie folgt erfolgen:
Befestigte Fläche Drosselabfluss: Rückhalt:
200 m² 2 l/s 3 m³
400 m² 4 l/s 6 m³
600 m² 6 l/s 10 m³
Bei Versagen der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück gemäß den technischen Richtlinien mittels 5-minütigem, 100-jährigen Regenerereignis der weiterführende Notwasserweg darzustellen. Kellergeschosse sind grundwasserdicht auszuführen. Gebäudedrainagen sind unzulässig.
- B. Nachrichtliche Übernahmen**
1. Bodendenkmal D-1-7933-0145, Siedlung aus der Latènezeit. Der Geltungsbereich liegt im Bereich des amtlich erfassten Bodendenkmals D-1-7933-0145 (Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latènezeit). Auf die Maßgaben des Art. 7 bis 9 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.
2. Landschaftsschutzgebiet "LSG Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" lt. § 26 BNatSchG

- C. Hinweise**
1. bestehende Grundstücksgrenze / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2. lfd. Parzellen-Nummer
3. 83/3
Fl.Nr., z.B. 83/3
4. vorhandene Haupt- und Nebengebäude
5. Gebäude vorgeschlagen
6. vorgeschlagener zu pflanzender heimischer Laubbaum oder Obstbaum und Sträucher (ohne Standortfestlegung); siehe Hinweise Ziffer C.18.
7. Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
8. vorgeschlagene neue Landschaftsschutzgebietsgrenze (Beschluss Kreistag erforderlich)
9. Lage des festgesetzten Höhenbezugspunkts
10. Bestandskanal Schmutzwasser
11. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
12. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein, ebenso ist die Abfallentsorgung sicherzustellen.
13. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Anschluss an einen öffentlichen RW-Kanal ist nicht möglich. 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 flächenhafte 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.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
14. Für Bauwässerhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
15. 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.
16. Mit jedem Bauvorhaben (auch im Freistellungsverfahren) ist ein Freilächengestaltungsplan vorzulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen entsprechend umsetzt.
17. Erforderliche Rodungen von Gehölzen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorgenommen werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
18. Artenliste für Bäume bei das Planungsgebiet:
Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Walnuss, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Mehlbeere und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, ebenso hochstämmige Obstbäume
Artenliste für Sträucher für das Planungsgebiet:
Kornelkirsche, Roter Hartrieel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundrose und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubsträucher
19. Denkmalschutz 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.
20. Anlagen der Telekom müssen, wenn sie von Baumaßnahmen berührt werden, gesichert, verändert oder verlegt werden. Telekommunikationslinien sind unterirdisch zu verlegen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Würthsee hat in der Sitzung vom 03.07.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 "Südlich des Taubenweges" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung informiert, ebenso, dass der Plan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.06.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2017 bis 10.10.2017 öffentlich ausgestellt. Die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 05.09.2017 mit Frist bis zum 10.10.2017 durchgeführt.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 06.02.2018 hat in der Zeit vom2018 bis2018 erneut stattgefunden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis2018 gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2017, geändert am 06.02.2018, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:
..... den
Gemeinde
..... (Siegel) Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin
Der Bebauungsplan wurde am2018 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Würthsee zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
..... den
Gemeinde
..... (Siegel) Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Würthsee - Bebauungsplan Nr. 65 "Südlich des Taubenweges" Maßstab 1 : 500

Maßstab 1 : 500 Plangrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Würthsee; Stand: 05/2017

Stand: 19.06.2017 / geändert: 06.02.2018

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser
Architekt • Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 • 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de