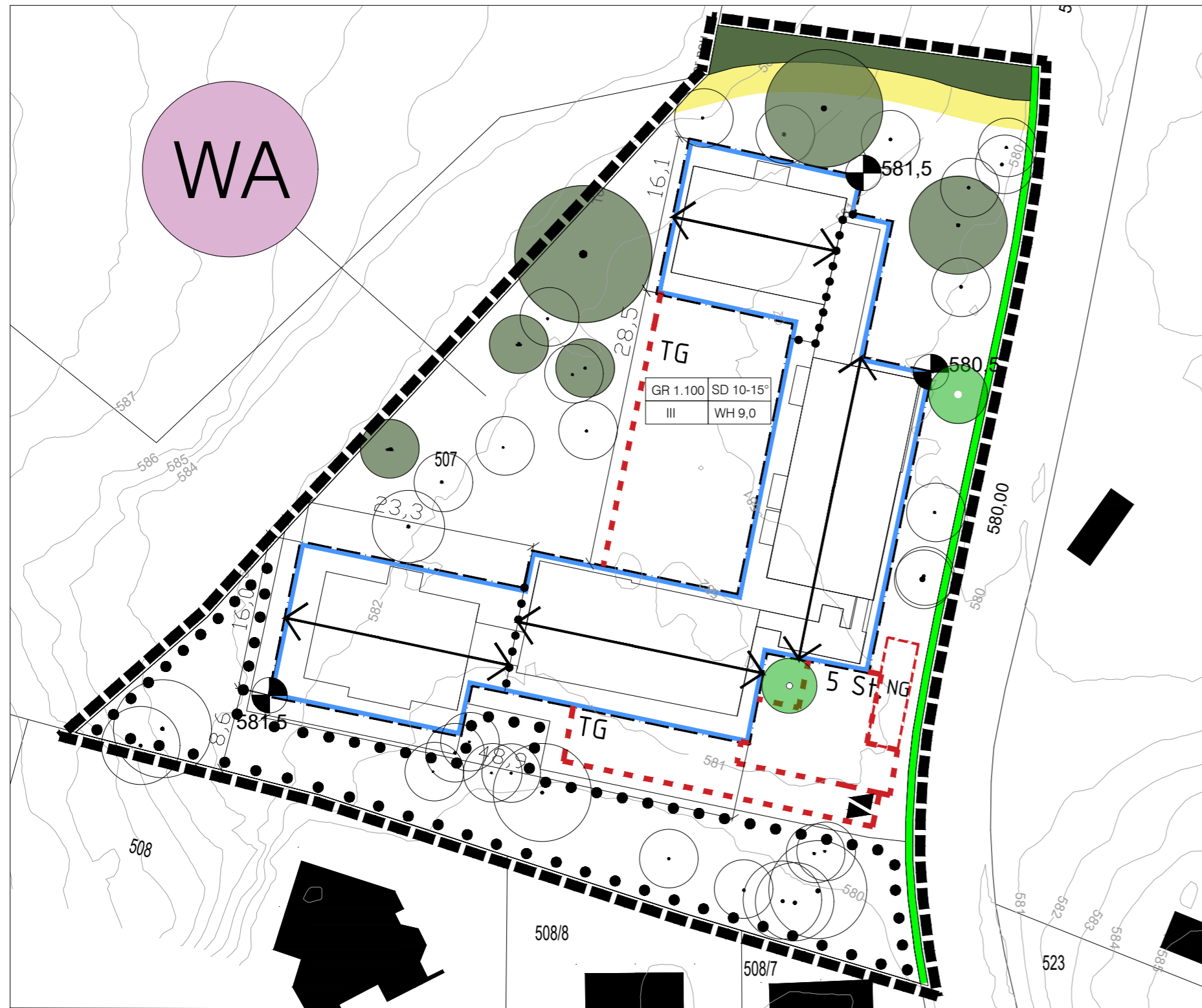


Präambel  
 Die Gemeinde Wörthsee erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes v. 15.05.2018 als S a t u n g.  
 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 Höhenbezugspunkt 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
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Höhenbezugspunkten
- Verbindliche Firstrichtung
- Höhenbezugspunkt für Wand- und Firsthöhe, höhenmäßig auf festgesetzter Geländeoberfläche über Normalnull, z.B. 580,5
- Maßzahl in m, z.B. 15,0 m
- Baum, zu erhalten
- Waldfläche
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg, Pflegefahrzeuge zum Friedhof

### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Straßenbegrenzungslinie
- Stellplätze mit Anzahl
- Tiefgarage
- Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage
- Fläche für Nebengebäude
- 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  
 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 9 Meter. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Innerhalb des Bauraumes dürfen gegenüberliegende Wandabschnitte die Abstandsflächen unterschreiten, sofern sie in diesen Abschnitten fensterlos sind oder lediglich Treppenhaus-Fenster haben. Zwischen diesen Wandabschnitten ist ein Abstand von mind. 5 m, bei Treppenhäusern oder Aufzügen von min. 1,5 m einzuhalten.
- Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) darf um bis zu 20 cm gegenüber dem Höhenbezugspunkt 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 Höhenbezugspunkt 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, Belüchtungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
- Die Oberkante der Tiefgarage muss im Mittel mindestens 80 cm unter Gelände liegen.
- Nebengebäude sind außerhalb des Bauraumes nur innerhalb der Flächen für Nebengebäude gemäß Planzeichen A15 zulässig. Nebengebäude müssen mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden.
- Bewegliche Abfallbehälter müssen in Nebengebäude integriert werden.
- Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen  
 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Grünordnung und Bodenschutz  
 5.1 Festgesetzter Baum- und Gehölzbestand sowie der in der Planzeichnung dargestellte 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 "Baumschutz auf Baustellen", Information der Kreisfachberatung Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Starnberg zu sichern (vgl. Begründung). Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen sind demgemäß fachgerecht vorzubereiten und innerhalb einer Vegetationsperiode zu beenden bzw. vor Wintereinbruch fachgerecht zu verfüllen.  
 5.2 Bei der Entfernung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes oder eines dargestellten 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.
- Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist unter Anrechnung des dargestellten, zu erhaltenden Bestands je 40 m² ein Laubbaum vorzusehen. Dies kann durch Neupflanzung oder durch Erhaltung oder Entwicklung weiterer vorhandener Bäume aus dem Bestand erfolgen, auch bei der Entwicklung aus dem Bestand müssen die Bäume den Vorgaben der Ziff. C.5.4 entsprechen.
- 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 Planungsgebiet sind an geeigneter Stelle in max. 10 m Entfernung von der Kuckuckstraße 2 heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume neu zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.
- 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 bis zu maximal 100 cm und nur außerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) gestattet. 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. Diese sind jedoch nur bis max. 15 cm unter der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bei den angrenzenden Gebäuden zulässig.
- Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG gilt (Vgl. saP) gilt:
  - Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine einschlägig qualifizierte ökologische Baubegleitung zu bestellen. Insbesondere sollen durch die ökologische Baubegleitung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Aufgabe ist es, die nachfolgenden Festsetzungen zum Artenschutz zu überwachen und zu dokumentieren. Die ausführenden Baufirmen sind qualifiziert in die Belange des Artenschutzes einzuweisen.
  - 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 bzw. eines Fledermaus-Experten 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.
  - Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfliegen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.
  - Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind nur Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder bernsteingelber oder warmweiße LEDs) zulässig.
  - Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
  - Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
  - Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig
  - Glasflächen >3 m² sind durch die Integration von Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. Begründung).

### D. HINWEISE DURCH TEXT

- Allgemein
  - Auf die Gültigkeit der Ortsgestaltungssatzung i.d.Fassung vom 06.03.1998 im Hinblick auf Einfriedungen wird hingewiesen.
  - Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
    - Maßnahmen zum Baumschutz während der Bauzeit, ggf. in einem eigenen Plan
    - 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.
    - Sollten Fällungen zwischen Anfang März und Ende September unumgänglich sein, wäre eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Starnberg) sowie bei Betroffenheit von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG darüber hinaus eine Ausnahmegenehmigung durch die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern erforderlich.
    - 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 Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
  - Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neubauten wird auf diese Vorgaben hingewiesen, die zu beachten sind.
  - 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 Lärmbelastungen durch Maschineneinsatz hingewiesen.

### VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom .....2018, zuletzt geändert am .....2018, wurde vom Gemeinderat am .....2018 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).

Wörthsee, den .....  
 C. Muggenthal,  
 Bürgermeister

PROJEKT	INDEX
<b>Gemeinde Wörthsee</b> <b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67</b>	<b>03</b>
Entwurf Fassungsdatum: 11.06.2018	
PLANINHALT	MABSTAB
<b>Bebauungsplan</b> <b>Kuckuckstraße - Wohnbau</b>	<b>1:500</b> 
AUFTRAG	PLANGRÖßE
<b>Gemeinde Wörthsee</b> <b>-Bauamt-</b>	<b>594 x 420 mm</b>
Seestraße 20 82237 Wörthsee Tel. 08153-9858-0 Fax 08153-9858-25	
PLANUNG	BEMERKUNG
<b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	GEZEICHNET <b>A. Winterstein, C. Ufer</b>
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	DATUM <b>Bearbeitungsstand: 02.10.18</b>
181002_B-Plan_Kuckuckstraße.dwg	