

Präambel

Die Gemeinde Wörthsee erlässt diese Änderung des Bebauungsplans 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); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) als Satzung.

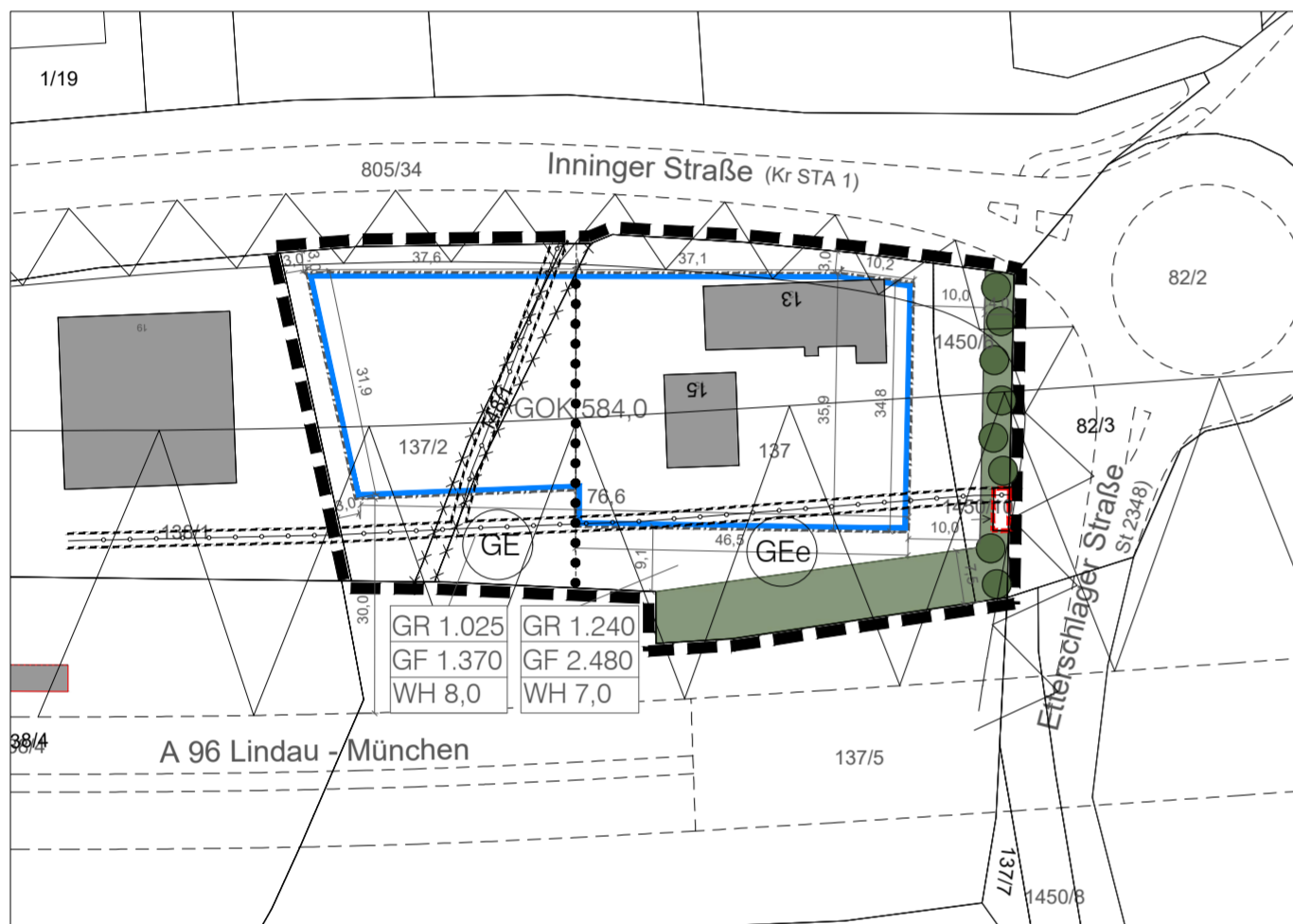
ÄNDERUNGSBEREICH 1: (Maßstab 1:2.000)



C.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT für den Änderungsbereich 1 (das gesamte Bebauungsplangebiet ohne den Änderungsbereich 2)

Folgende Festsetzungen durch Planzeichen bzw. durch Text werden geändert:
 Festsetzung durch Planzeichen Ziff. 2.1 (Geschöflichenzahl): Im Plangebiet des Änderungsbereichs 1 gilt als maximale GFZ anstelle von 0,6 künftig die GFZ 0,8, sofern nicht gem. 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine GFZ von 1,1 zulässig ist. Diese GFZ 1,1 bleibt im Änderungsbereich der 3. Änderung weiterhin gültig.
 Festsetzung durch Text Ziff. 2.1 (Dachformen) wird gestrichen.
 Festsetzung durch Text Ziff. 2.4 wird folgendermaßen gefasst: Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 12 m einnehmen.
 Festsetzung Ziff. II.2.9 der 3. Änderung wird folgendermaßen geändert und gilt für beide Änderungsbereiche dieser 5. Änderung:
 Ein 3. Vollgeschöß, das die maximal zulässige Wandhöhe überschreitet, darf bei geeigneten Dächern eine maximale Wandhöhe von 10,5 m, bei Flachdächern von 11,5 m einnehmen, sofern dessen Außenwand an zwei Seiten von den Außenwänden des darunter liegenden Geschößes um mind. 2,1 m zurückversetzt wird. Bei Satteldächern muss der Rückversatz an der traufseitigen Außenwand erfolgen. Bei Flachdächern ist der Bereich über dem III. Vollgeschöß mindestens extensiv zu begrünen.

PLANZEICHNUNG ÄNDERUNGSBEREICH 2, (Maßstab 1:1.000)



C.2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT für den Änderungsbereich 2

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO als "Gewerbegebiet" bzw. "Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen" festgesetzt (vgl. Ziff. C.8). Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3.2 und 3.3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die Nutzungen in gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäftsgebäuden werden auf max. 200 m² Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzte Flächen (A.7) zulässig.
 - Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen folgende Betriebe nicht errichtet werden:
 - abwasserintensive Betriebe
 - Betriebe mit aggressiven Abwässern
 - geruchsbelästigende Betriebe
 - lärmbelästigende Betriebe
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen von der GOK (584,0 m ü NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika.
 - Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe (WH) um bis zu 2,0 m überschreiten.
- Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich Tiefgaragen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

- Bauliche Gestaltung
 - Als Dachformen sind zulässig: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer, Tonnendächer.
 - Dachaufbauten wie Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Je Gebäudesite ist max. ein Quergiebel bzw. eine Wiederkehr mit max. 1 m vor die Außenwand des Hauptbaukörpers hervorspringen. Die Wandhöhe darf der Quergiebel darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 1 m überschreiten.
- Es ist nur offene Bauweise zulässig.
- Baukörper mit mehr als 30 m Länge müssen durch Vor- oder Rücksprung der Fassade um mind. 1 m auf mind. 3 m Länge gegliedert werden.
- Werbeanlagen und Leuchtreklamen, die in die Landschaft wirken, sind mit Ausnahme der Anlagen gem. Festsetzung C.3.6 nicht zulässig. Werbeanlagen im Fassadenbereich dürfen nicht größer als 2 m² sein.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 12 m einnehmen. Freistehende, selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die herzustellende Geländehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt (GOK). Von dieser sind im Zuge der Ausgestaltung der Freianlagen Abweichungen bis max. 25 cm zulässig.
- Für die Außenwände sind folgende Oberflächen zulässig: Putz, Gasbeton, Metall und Glas. Verspiegelte Gläser sind unzulässig. Verspiegelte Gläser sind unzulässig.
- Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind mit der Vorderkante zum Straßenraum hin auf dem Privatgrundstück zu tolerieren und in die baulichen Anlagen (Mauer, Zäune, Nebengebäude) zu integrieren. Dies gilt sinngemäß für Trafostationen.
- Garagen und Stellplätze, Zufahrten
 - Zufahrten und Wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sind in unversiegelter Bauweise herzustellen, wie z.B. Rasengittersteine, Pflasterung mit Rasenfugen.
 - Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Im Änderungsbereich 2 sind max. drei Grundstückszufahrten von der Kreisstraße STA 1 zulässig.
- Einfriedungen
 - Als Einfriedungen sind zulässig:
 - Art und Ausführung der straßenseitigen Begrenzung: Holzlatzen-, Hanichel-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune. Zaunhöhe bis 1,50 m bezogen auf das festgesetzte und herzustellende Geländeneiveau.
 - Laubhecke, maximal 2,0 m hoch mit oder ohne Zaun. Die Einzäunung ist auf der Innenseite, also dem Grundstück zugewandten Seite anzuordnen.
 - Die Zäune sind sockellos herzustellen.
 - Nadelgehölze, wie z.B. Thujen, Eiben, Fichten und Tannen sind als Grenzbepflanzung und auch als geschnittene Hecken nicht zulässig.
- Versorgung
 - Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.
- Grünordnung / Bepflanzung
 - Die private Grundstücksfläche ist mit einem Baum je 10 lfm sowie einem Strauch je 8 m² in unterschiedlichen Gruppierungen zu bepflanzen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen sind auf diesen Flächen unzulässig.
 - Innerhalb der Baugrundstücke ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung gem. Festsetzung C.7.1 und C.7.4 kann angerechnet werden.
 - Die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode gepflanzt werden und mindestens folgende Qualitäten aufweisen (Vorschlagsliste vgl. Begründung):
 Bäume: standortgerechte heimische Laubbäume 3x v., 2 Wuchsordnung, StU 16-18 cm, Sträucher: standortgerechte, heimische Laubsträucher 2x v., 7 Triebe, Höhe > 150 cm.
 - Je fünf offenen Stellplätzen ist im Bereich der Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruben von 2 x 2 x 1 m sowie ein spartenfreier, durchwurzelbarer Raum von 25 m² vorzusehen.
 - Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen der Substrataufbau muss mind. 10 cm betragen, wobei of mind. 10 % der Dachfläche mind. 20 cm Substratstärke vorzusehen sind.
 - Fensterlose Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche sind mit einem Rankgehölz je 3 lfm Fassadenlänge zu bepflanzen. bei Verwendung nicht selbstklimmender Gehölze sind geeignete Rankhilfen zu errichten.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN im Änderungsbereich 2

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung der Planzeichnung
- GE Gewerbegebiet
- GEE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Emissionsbeschränkungen gem. C.1.3 und C.7.
- Baugrenze
- Nutzungsschablone:
 - GR 1.240 maximal zulässige Grundfläche, z.B. 1.240 m²
 - GF 1.860 maximal zulässige Geschossfläche, z.B. 1.860 m²
 - WH 7,0 maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 7,0 m
- Abgrenzung unterschiedlicher GR, GF und WH
- GOK 584,0 GOK = Oberkante des neu herzustellenden Geländes in Metern über Normalnull, hier: 584,0 m üNN
- Fläche für Nebengebäude (Trafostation / Schalthaus)
- Private Grundstücksfläche, zu begrünen und zu bepflanzen mit Bäumen (1 St. je 8 lfm) und Sträuchern (1 Stück pro 2 lfm) entsprechend Ziffer 6.3 und 6.4
- Bemaßung in Metern, z. B. 10,0 m
- Leitungsrecht zugunsten AWA Ammersee oder Rechtsnachfolger

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE im Änderungsbereich 2

- Flurgrenze und Nummer
- Bestandsgebäude
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Vorschlag Grundstücksgrenze neu
- Fahrbahnrand
- Anbauverbotszone (10 m an Kreis- und Staatsstraße, 40 m an Autobahn)
- Kanaltrasse Schmutz- bzw. Mischwasserkanal (AWA Ammersee)

Emissionskontingente für das GEE : L_{EX} tags 60 dB(A), L_{EX} nachts 50 dB(A), zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

D. HINWEISE DURCH TEXT im Änderungsbereich 2

- Wasserwirtschaft
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
 - Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen, der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbands dürfen nur Schmutzwasser, nicht aber Niederschlagswasser zugeführt werden.
 - Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen Flächen ist auf Grundlage des Gutachtens vom Büro BGU Dr. Schott & Partner vom 28.08.1996 (bei der Gemeinde einsehbar) als Versickerung über ein Rigolensystem durchzuführen. Bei mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens ist alternativ ein Anschluss an die Tagwasserkanalisation möglich und zulässig.
 - Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg einzuholen.
 - Bei Bauvorhaben im Bereich der mit Leitungsrecht gesicherten Schmutz- bzw. Mischwasserleitungen des Abwasserverbands Ammersee ist vor Einreichung des Bauantrags eine Abstimmung mit diesem vorzunehmen.
 - Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist das Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Fachgutachter durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.
- Freiflächenplanung
 - Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan vorzulegen, in dem die zu pflanzenden Gehölze, die Flächenbefestigungen und -zufahrten sowie die Einfriedungen darzustellen sind.
 - Im Freiflächenstellungsplan ist auch das bisherige und das geplante Gelände mit Höhen über Normalnull darzustellen.
- Immissionsschutz
 - Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. Festsetzung Ziff. C.8 ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Bauantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der TA Lärm sind zu beachten. bei Vorhaben, die aufgrund der Betriebsart nur ein geringes Emissionspotential aufweisen, kann ggf. in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Starnberg auf eine schalltechnische Gutachten verzichtet werden.
 - De lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschl. der Dachhaut) sollen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen. zusätzlich ist das Maximalpegelkriterium gem. 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 gem. der VDI-Richtlinie 2719 zu führen. Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 21.10.2019 gefasst und am 20.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Hinweis gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 erfolgte am 20.11.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.11.2019 hat in der Zeit vom 28.11.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 21.11.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden des vom Gemeinderat am 02.03.2020 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung hat in der Zeit vom 2020 bis 2120 stattgefunden (§§ 4a Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den
 (Siegel)
 (Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 2020 wurde vom Gemeinderat am 2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Wörthsee, den
 (Siegel)
 (Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 2020; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den
 (Siegel)
 (Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

PROJEKT	INDEX
Bebauungsplan Nr. 22 Eiterschlager-Gewerbegebiet	00
Fl. Nrn. 137/2, 148/1, 137, 1450/6 und 1450/10	
PLANINHALT	MAßSTAB
5. Änderung des Bebauungsplans Entwurf	
AUFTRAG	PLANGRÖßE
Gemeinde Wörthsee	594 x 420 mm
Seestraße 20 82237 Wörthsee	
PLANUNG	BEMERKUNG
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	
Terrabiota Landschaftsarchitekten Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg	Tel.: 08151 - 97 999 30 Fax: 08151 - 97 999 49 info@terrabiota.de
	GEZEICHNET
	A. Winterstein, C. Ufer
	DATUM
	02.03.2020
200302_B-Plan22_Ansd5.dwg	