

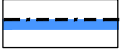
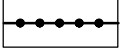
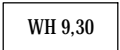
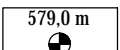


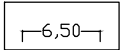



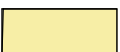
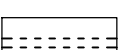

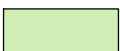
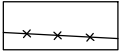


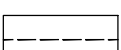


LEGENDE

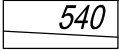

A Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.  Allgemeines Wohngebiet
3.  Baugrenze
- 3.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 3.2.  maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 9,30 m ü. NN
- 3.3.  Geländehöhe zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ü. NN, z.B. 579,0 m ü. NN
- 4.1.  Fläche für Stellplätze mit Zufahrt
- 4.2.  Fläche für Tiefgarage mit Zufahrt
5.  Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
- 6.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2.  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- 6.3.  Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
- 7.1.  Eigentümerweg
- 7.2.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für den jeweiligen Versorger, hier: AWA Ammersee
- 8.1.  Öffentliche Grünfläche
- 8.2.  Private Grundstücksfläche "zu begrünen"

B.1 Hinweise durch Planzeichen

1.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
2.  geplanter Baukörper mit Bezeichnung, z.B. H6: Haus 6
3.  Höhenlinien in 0,5 m Abstand, z.B. 583 m ü. NN im Bestand
4.  neue Grundstücksgrenze

B.2 Nachrichtliche Übernahme

5.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 540
6.  Bestandsgebäude

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 68 "Genossenschaftlicher Wohnungsbau"

Präambel

Die Gemeinde Wörthsee erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstücke Fl.Nrn. 540, 543T, 543/1T Gemarkung Steinebach - diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 19.10.2022 (A+B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 19.10.2022

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 3.030 m². Sie darf für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 überschritten werden.
- 2.2. Die gemäß Planzeichen A.3.2 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.3.3 bis zur oberen Schnittkante (OK) der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf für Aufzugsüberfahrten auf einer Fläche von max. 5 m² je Bauraum um bis zu 1,2 m überschritten werden
- 2.3. Licht- und Lüftungsschächte für Gebäude und Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Flächen gemäß A.4.2 um max. 1,0 m überschreiten.
- 2.4. Abweichend von der gemeindlichen "Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe" in der Fassung vom 21.01.2021 werden abweichende Abstandsflächen, die sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Wandhöhe ergeben, festgesetzt.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässig sind flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 15°.
- 3.2. Solaranlagen als Dachaufbauten sind bündig in der Dachfläche zu integrieren oder mit max. 25 cm Höhe parallel zum Dach aufzuständern. Hierfür darf die WH gemäß A.3.2 um max. 0,25 m überschritten werden. Andere Dachaufbauten sowie Gauben sind unzulässig.
- 3.3. Stützmauern sind bis 50 cm Höhe zulässig. Ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen.
- 3.4. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m und mit mindestens 3 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur außerhalb der öffentlichen Grünflächen und außerhalb der privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ zulässig. Dies müssen als sockellose Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand ausgebildet werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Je Wohnung ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen.
- 4.3. Außerhalb der zu begrünenden Flächen gemäß A.3.2 sind max. 4 Nebengebäude (als Geräteschuppen, Gewächshaus) in einer Größe von je max. 15 m² und maximaler Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Für diese sind mit Ausnahme von Gewächshäusern nur begrünte Flachdächer zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1. Auf den öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichen A.8.1 und den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ gemäß Planzeichen A.8.2 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Befestigungen für Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, Gartenelemente, z.B. Sitzbänke, Spielplätze, Spielgeräte, Stützwände und Wegeverbindungen mit erforderlichen Stützwänden.
- 5.2. Die öffentliche Grünfläche gemäß Planzeichen A.8.1 ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder anzusäen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je 80 m² dieser Fläche und 1 Strauch je 25 m².
- 5.3. Die privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Wiese anzusäen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung je 120 m² dieser Fläche. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand wird jeweils angerechnet.
- 5.4. Auf dem Baugrundstück ist insgesamt 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Gemäß Festsetzungen C.5.3 zu pflanzender Baumbestand wird angerechnet.
- 5.5. Von den im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Geländehöhen darf, sofern das betreffende Gelände nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, im Bereich von bis zu 3 m zur Fassade um bis zu 25 cm nach oben abgewichen werden, ansonsten um 25 cm nach oben und unten.
- 5.6. Die Standorte von Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Freiflächengestaltungsplan dürfen im Bereich von 10 m entlang der Grundstücksgrenzen um bis zu 2 m seitlich verschoben werden, ansonsten um bis zu 5 m.
- 5.7. Gemäß Festsetzung C.5.3 und C.5.4 zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der

Nutzungsaufnahme des nächststehenden Gebäudes zu erfolgen. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.

6. Artenschutz

- 6.1. Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass keine Gefährdungen für durch- oder einwandernde Amphibien oder Reptilien entstehen, z.B. durch Abzäunung mit amphibiensicheren Schutzzaun auf der Süd- und Ostseite (Maßnahme V2 gemäß Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).
- 6.2. Lichtschächte, Gullideckel und andere technische Einbauten sind durch Abdeckung mit einem witterungsbeständigen, engmaschigen Gitter amphibiensicher auszuführen oder alternativ mit Ausstiegshilfen (schräg gestelltes Lochblech) zu versehen (V4).
- 6.3. Glasflächen größer 2 m² sind durch Anbringen von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern. (Maßnahme V5, Greifvogelsilhouetten reichen jedoch nicht aus).
- 6.4. Lebensstätten- und Insektenschutz durch Vermeidung von Streulicht (V6).
 - 6.4.1. Im Außenbereich sind Lampen nur mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig.
 - 6.4.2. Im Außenbereich sind nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgekoifferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen.
 - 6.4.3. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 6.5. Für die Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen (V7).

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Bei der Planung der Gebäude sind die Topographie und insbesondere die Hanglage mit abfallendem Gelände nach Nordosten zu berücksichtigen.
- 1.2. Auf die Gestaltungssatzung vom 21.12.2004 hinsichtlich Mobilfunkanlagen sowie die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.12.2009, bekannt gemacht am 08.12.2009 bzgl. Einfriedungen wird hingewiesen. Die Lage und Anzahl der Stellplätze beträgt abweichend von der Satzung der Gemeinde Wörthsee über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 17.12.2018 entsprechend der Festsetzung C.4.1 1 St/Wohnung.
- 1.3. Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben. In diesem sind die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf darzustellen.
- 1.4. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften müssen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. diese dürfen nur in der Zeit zwischen 1.10. und 29.2. durchgeführt werden.

2. Bodenschutz

- 2.1. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1. Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind am jeweiligen Abholungstag an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereit zu stellen und nach der Entleerung abzuholen.
- 3.2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.
- 3.3. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen wird hingewiesen. Die dortigen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Die Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind.
- 4.2. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 4.3. Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Für Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.76 wurde vom Gemeinderat amerneut gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.10.2022 gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Wörthsee, den
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin

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
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin