

Gemeinde

Wörthsee

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 61

„Steinebach - Areal Kirchenwirt“

Teilbebauungsplan B

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

WOS 2-60

Bearbeiter: Praxenthaler
QS: Goe

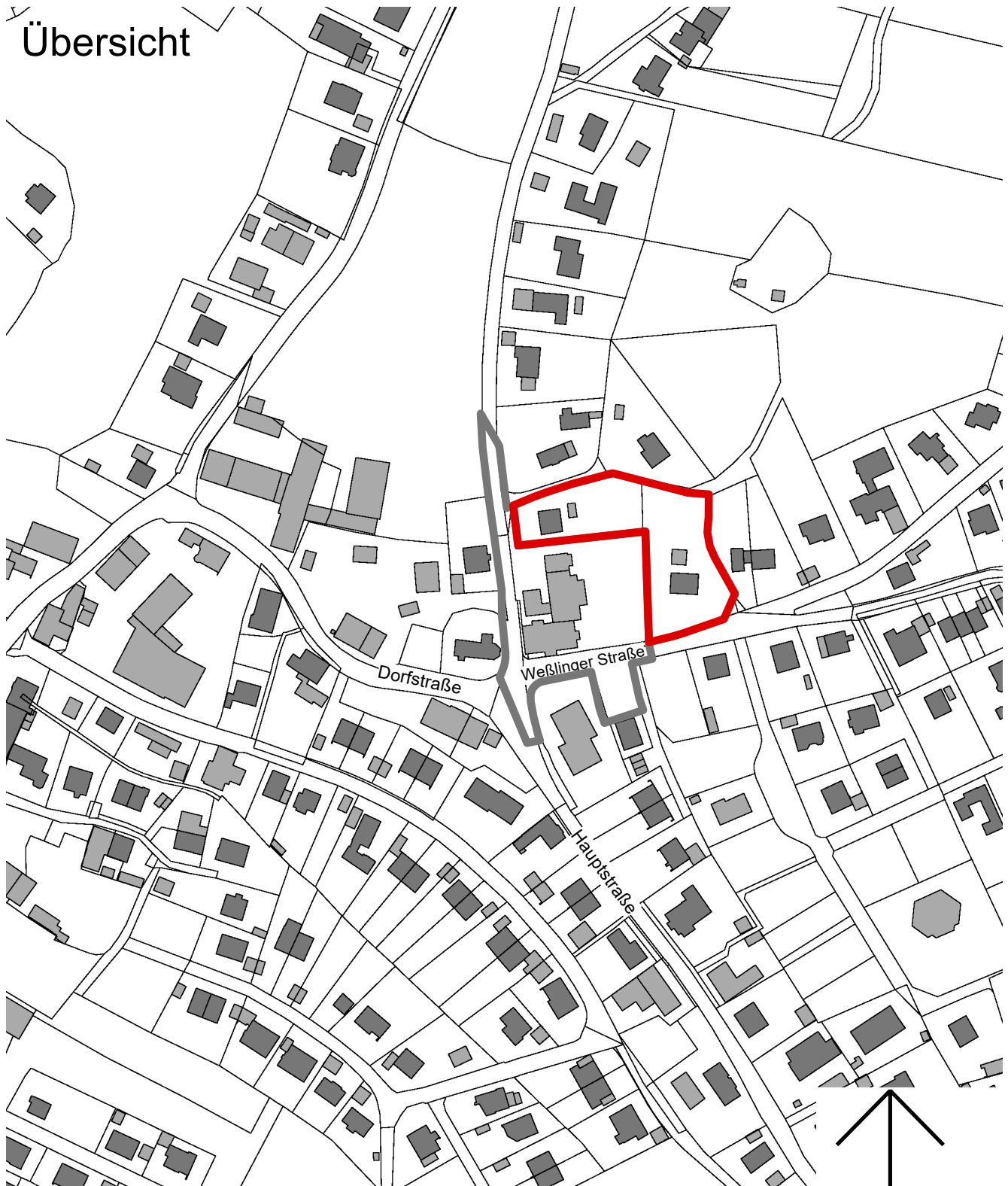
Plandatum

01.03.2023 (Entwurf)

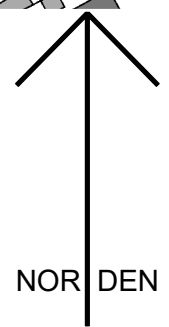
Satzung

Die Gemeinde Wörthsee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

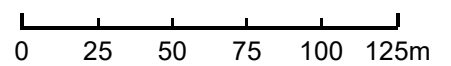
Übersicht




Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



M = 1:2.500



A Festsetzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Teilbauungsplan B
- 1.2 **B** Bereiche mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, unterschiedlicher Bauweise sowie unterschiedlicher Zahl an Wohnungen

2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.


3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 210 Max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 210 m²
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf für Balkone und Terrassen um insgesamt max. 25 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß 3.1 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.
- 3.4 Wand- und Firsthöhen
- | | |
|-------------|---|
| WHt 6,5 | Max. zulässige talseitige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 m |
| WHb 4,0 | Max. zulässige bergseitige Wandhöhe in m, z.B. 4,0 m |
| FHt 10,5 | Max. zulässige talseitige Firsthöhe in m, z.B. 6,5 m |
| FHb 4,0 | Max. zulässige bergseitige Firsthöhe in m, z.B. 4,0 m |
| HBPt 586,25 | Höhenbezugspunkt für die zugehörigen WHt und FHt in m über NHN, z.B. 586,25 m |
| HBPb 589,0 | Höhenbezugspunkt für die zugehörigen WHb und FHb in m über NHN, z.B. 589,0 m |



Die Wandhöhe wird tal- bzw. bergseitig gemessen vom zugehörigen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird tal- bzw. bergseitig gemessen vom zugehörigen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First.

4 Baugrenzen, Bauweise

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Durch die gemäß Festsetzung 4.1 zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den gemäß Festsetzung 3.4 zulässigen Wand- und Firsthöhen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden

Tiefe als in der seit 01.02.2021 rechtskräftigen gemeindlichen Abstandsflächensatzung geregelt, zulässig sind.

- 4.3  Zulässig sind nur Einzelhäuser. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht zulässig.
- 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- W 1 Max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Minstdachneigung von 20 Grad zulässig. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 6.2 Zwerch- bzw. Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Jede Gaube darf max. 1,5 m breit sein. Die Gauben dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Drittel der Länge des Daches, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten und ihr First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegt. Der untere Abschluss von Gauben darf nicht unterhalb der Traufe liegen.
- 6.3 Anlagen zur Solargewinnung auf den Dachflächen sind parallel zur Dachhaut anzubringen. Sie dürfen die Dachfläche um max. 15 cm überragen.
- 6.4 Garagen sind bezüglich der verwendeten Materialien, Fassadengestaltung und Dach- eindeckung an die Hauptgebäude anzupassen.
- 6.5 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profildgleich zu errichten.
- 7 Grünordnung, Artenschutz
- 7.1  Zu erhaltender Baum
- 7.2 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und zwei Großsträucher der unter den Hinweisen aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene Großbäume können auf diese Zahl angerechnet werden.
- 7.3 Die nach Festsetzung 7.1 und 7.2 zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die nach Festsetzung 7.2 erforderlichen Pflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.
- 7.4 CEF-Maßnahmen
- CEF 1: Bei einer mutmaßlich erforderlichen Fällung des Zwetschgenbaums oder anderer Bäume mit Höhlen, sind je gefällttem Höhlenbaum vor der Fällung zwei für Höhlenbrüter entsprechend geeignete Nistkästen an geeigneten Stellen in der Umgebung aufzuhängen.

CEF 2: Ebenfalls ist je gefällttem Höhlenbaum vor der Fällung ein für baumbewohnende Fledermausarten entsprechend geeigneter Fledermauskasten an geeigneten Stellen in der Umgebung anzubringen.

7.5 Die Dächer von Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

7.6 Offene Stellplätze und alle Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

7.7 Alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke (auch innerhalb der Baugrenzen) sind dauerhaft vollständig zu begrünen (zu bepflanzen oder einzusäen), soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen sowie Stellplätze erforderlich sind. Schotter, Kies oder ähnlicher Belag und nicht durchwurzelbare Folien sind auf den zu begrünenden Flächen unzulässig.

8 Garagen, Stellplätze

8.1 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

8.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der unter Festsetzung 8.3 festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

8.3  Fläche für Garagen. Ebenfalls zulässig sind Carports und offene Stellplätze.



Fläche nur für offene Stellplätze. Garagen und Carports sind nicht zulässig.




Vorgeschriebene Lage der Garagenzufahrt

9 Einfriedungen

Zulässig sind nur Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,3 m. Alle Zäune sind sockellos auszubilden und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben. Mauern und Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse etc.) nicht zulässig.

10 Immissionsschutz

10.1 Für das Gebäude im westlichen Teilbereich der Fl.Nr. 45/2 ist im Rahmen des Neubaus sowie des Um- oder Anbaus von/an das Bestandsgebäude der Nachweis derausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Gewerbegeräuschimmissionen gemäß DIN 4109-1 zu führen. Dabei sind die ggf. erforderlichen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

10.2  An den so gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern soweit möglich zu vermeiden.

Sofern dies im Einzelfall nicht möglich ist und sich Fenster eines Schlaf-/ Kinderzimmers ausschließlich an der gekennzeichneten Fassade befinden, ist zur schalldämmenden Belüftung eine geeignete Schallschutzkonstruktion ((teil-)verglaster Vorbau) oder alternativ eine schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen.

11 Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes sind jeweils zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Geländeunterschiede sind gleichmäßig zu verziehen bzw. gleichmäßig zu böschen. Eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.

12  Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

B Hinweise

1  Bestehende Grundstücksgrenze

2 45/2 Flurstücknummer, z.B. 45/2

3  Vorhandenes Haupt- und Nebengebäude

4  Höhenlinien

5 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

8 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

9 Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmalpflege

Änderungen am Bestand bzw. Neubauten bedürfen aufgrund des Nähebereichs zu einem Baudenkmal (Kirche) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis unabhängig von der erforderlichen Erlaubnis das Bodendenkmal betreffend.

- 10 Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (V):
V 1: Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden.
V2: Vorhandene Quartierstrukturen in einzelnen Gehölzen, deren Fällung unvermeidlich ist, sowie die nicht zugänglichen Hohlräume im Dachstuhl der alten Doppelgarage auf der Fl.Nr. 45/3 sind rechtzeitig im Vorfeld einer Fällung bzw. eines Abrisses durch einen Experten/eine Expertin für Fledermäuse zu untersuchen. Erst durch eine solche Untersuchung kann eine konkrete Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt bzw. sicher verneint werden. Ist eine solche Betroffenheit gegeben, sind durch den Experten/die Expertin weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen auszuschließen. Ist keine Betroffenheit erkennbar, sind die potentiellen Quartiere sofort nach der Untersuchung zu verschließen bzw. sind Fällung/ Abbruch umgehend durchzuführen.
V 3: Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.
V 4: Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattem oder bedrucktem Glas zu entschärfen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet.
V 5: Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur > 2.700 k (z.B. warmweiße LED) ohne UV-Anteile zu verwenden. Diese sind streulichtarm (Abstrahlung nur nach unten) und staubdicht (gegen Eindringen von Insekten) auszubilden.
- 11 Die schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. M148381/02 vom 26.06.2020 und Brief Nr. M 148381/03 vom 21.07.2020) des Ingenieurbüros Müller-BBM ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Wörthsee, den

.....
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)
2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan in einen Teilbebauungsplan A und einen Teilbebauungsplan B zu teilen.
3. Der Entwurf des Teilbebauungsplans A in der Fassung vom 29.01.2020 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 07.04.2020 bis 19.05.2020 öffentlich ausgelegt (§ 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Zu dem Entwurf des Teilbebauungsplans A in der Fassung vom 29.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.04.2020 bis 19.05.2020 beteiligt (§ 13a in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
5. Der Entwurf des Teilbebauungsplans A in der Fassung vom 01.07.2020 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 03.07.2020 bis 17.07.2020 öffentlich ausgelegt (§ 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB).
6. Zu dem Entwurf des Teilbebauungsplans A in der Fassung vom 01.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.07.2020 bis 17.07.2020 beteiligt (§ 13a BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).
7. Die Gemeinde Wörthsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2020 den Entwurf des Teilbebauungsplans A in der Fassung vom 27.07.2020 gebilligt.
8. Der Entwurf des Teilbebauungsplans B in der Fassung vom 01.03.2023 wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt (§ 13a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
9. Zu dem Entwurf des Teilbebauungsplans B in der Fassung vom 01.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis beteiligt (§ 13a in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB).
10. Die Gemeinde Wörthsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Entwurf des Teilbebauungsplans B in der Fassung vom gebilligt und den Gesamtbebauungsplan (Teilbebauungspläne A und B) in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wörthsee, den

(Siegel)

.....
Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin

11. Ausgefertigt (Art. 26 Abs. 2 GO)

Wörthsee, den

(Siegel)

.....
Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wörthsee, den

(Siegel)

.....
Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin