

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 78 für den Bereich "Wieling-Ost" gem. § 13 b BauGB, Gemeinde Feldafing a. Starnberger See

Die Gemeinde Feldafing erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung vom 24.7.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung vom 14. August 2007 BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammerG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, und LA Goslich, Diessen, gefertigten Bebauungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen und nebenstehende Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung.
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Baugrenze; die Geltung des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen; diese sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- zulässige Grundfläche, hier 130 qm
- max. zulässige Wandhöhe; dieses Maß wird gemessen zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf max. 0,30 m über der Mitte der Erschließungsstraße liegen.
- Satteldach, Dachneigung 18 - 22 °
- Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Ortsrand-Eingrünungsfläche; diese Flächen zählen zum Bauland! gleichzeitig Fläche für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Maße in m, z.B. 12,5 m
- festgelegte Höhenkote Erdgeschoß-Fertigfußboden in Meter über Normal Null
- Pro Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig, für die 2 Stellplätze erforderlich sind.
- Pflanzgebot für Neubauten: Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, der die nachfolgenden Anforderungen erfüllt: Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; vorgeschlagene Baumarten siehe Pflanzliste in Begründung zur Satzung; Fremdländische dauergrüne Gehölze und Formhecken geschnitten sind unzulässig.
- Ökologie: Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein; Einfriedungen sind wegen der schmalen Straßen um die halbe Einfriedungshöhe in das Baugrundstück einzurücken. Über das Gelände ragende Zaunsockel sind unzulässig. Mauern zur Einfriedung sind unzulässig.
- Baugestaltung: Flachdächer sind unzulässig.
- Die Grundstückszufahrten sind mindestens bis 5,0 m hinter der öffentlichen Straße von Einzäunungen und Toren freizuhalten. Hinweis: Aufgrund der knappen Erschließungsstraße mit ca. 3,50 m sind die Vortflächen ggf. auch für den Begegnungsfall Pkw/Pkw erforderlich.

B. Nachrichtliche Übernahmen (und Vermerk aus der 3. FNP-Änderung Wieling, Gewerbegebiet)

- Wasserschutzgebiet (engere / weitere Schutzzone) (liegt außerhalb Umgriff Feststellungs- und Einbeziehungssatzung)
- Landschaftsschutzgebiet "Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete" lt. § 26 BNatSchG (alt: Art. 10 Bayer. Naturschutzgesetz) (liegt außerhalb Umgriff Feststellungs- und Einbeziehungssatzung)
- Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Katzengrabens und des Wielinger Baches (§ 5 Abs. 4 a Satz 2 BauGB; blau) (auf § 76 Abs. 3 WHG wird hingewiesen!)

C. Hinweise

- Gebäude bestehend
- Gebäude vorgeschlagen
- bestehende Grundstücksgrenze
- Fl.Nr., z.B. 954
- Höhenlinie, z.B. 650 m NN
- vorhandener, wesentlicher Baumbestand
- ca.-Bestandshöhen einschließlich Kanalhöhen, hier 653,12 m üNN
- vorgeschlagene Höhen für die Höheneinstellung geplanter Gebäude, hier Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß
- Immissionsort z.B. IO 1, lt. Schalltechnischem Gutachten - Ermittlung der Emissionskontingente -, Bericht Nr. M 91072/1 des Ing.- Büros Müller-BBM, Planegg, v. 06.03.2012. (Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung B-Plan "Gewerbegebiet Wieling-Süd, Traubinger Feld", und kann dort eingesehen werden!)
- Immissionsort für die geplante Neubebauung, hier BV 1, lt. Schalltechnische Untersuchung des Büros e>>plan, Projekt-Nr. 2017 1013, von 06/2017
- Verlauf der zurückgesetzten Einfriedung; s.a. Ziff. A.13.
- geplanter Regenwasserkanal unterirdisch mit Anschluss an den Katzensgraben
- Das Gebiet ist an den gemeindlichen Abwasserkanal anzuschließen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- Jeder Bauherr muss das Niederschlagswasser auf seinem Grundstück angemessen puffern und versickern, sofern kein Tagwasserkanal vorhanden ist. Für die Einleitung in den gemeindlichen Tagwasserkanal ist die Zustimmung der Gemeinde Feldafing notwendig. Sollte nur eine begrenzte Ableitungsmenge bewilligt werden, muss eine Rückhaltung mit Drosselbauwerk vorgesehen werden.
- Niederschlagswasserbeseitigung
Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau ist vorher zu klären, ob ein Tagwasserkanal errichtet werden muss mit Anschluss an den Katzensgraben, sofern die Versickerung nicht möglich sein sollte und / oder diese wegen des hohen Grundwasserstandes und des Wassereinzugsgebietes problematisch ist aufgrund der nördlich tieferliegenden Nachbarbebauung (ehemalige Kiesgrube, ggf. aufsteigendes Grundwasser und Überflutungsgefahr. Sofern kein Tagwasserkanal errichtet wird, ist unverschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern. Das hierfür erforderliche Regenrückhaltevolumen pro 100 qm versiegelte Fläche muss als Rückhaltevolumen von je 3 cbm auf dem Baugrundstück erstellt werden, wobei die max. Einleitungsmenge 3 l/sec betragen darf (Hinweis: Das genaue Rückhaltevolumen ist auf Grundlage der Eingabeplanung vom Grundeigentümer/ Planfertiger zu ermitteln).
- Der Anschluss an den Abwasserkanal ist über den im öffentlichen Feldweg "Roßstall" bzw. nördlich der Flurstücke 731/0; 731/5; 731/6; 731/9 liegende Schmutzwasserkanäle sicherzustellen.
- Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen. Es ist gem. § 39 BNatSchG (5) 2 ausdrücklich verboten, Bäume und Hecken, lebende Zäune und Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Nach Mitteilung des Bundes Naturschutz muss in der „überalterten Bausubstanz“ (Scheune) auf Fl.Nr. 954 das Vorkommen von Fledermäusen durch einen Fachmann abgeklärt werden. Der Abriss von Gebäuden und das Fällen von potentiellen Quartierbäumen ist nur außerhalb der Quartiermungszeiten der Fledermäuse, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Falls ein Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt wird, ist das Gebäude vorher durch einen Fachmann auf eventuelle Fledermausquartiere zu untersuchen.
- Kellergeschosse sind grundwasserdicht auszuführen. Gebäudedrainagen sind unzulässig.
- Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen die Müllgefäße am Tage der Abholung nach den Weisungen des Abfallwirtschaftsverband Starnberg an der nächstgelegenen mit Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitgestellt werden.
- Der Ausbau der Erschließungsstraße ist mit der Feuerwehr abzustimmen (Ausweichstellen!).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom 01.12.2015 die Aufstellung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 78 "Wieling-Ost", im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V. mit § 34 Abs. 4 Nm. 1 und 3 BauGB beschlossen.
Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss hat am 21.11.2017 in Ergänzung seines Beschlusses vom 01.12.2015 beschlossen, die bisher als Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 78 „Wieling-Ost“ geplante Satzung umzustellen auf die neue Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 20.06.2016 hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis 14.09.2016 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 hat mit Schreiben vom 04.08.2016 mit Frist bis zum 14.09.2016 stattgefunden.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.06.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2017 bis 12.09.2017 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2017 mit Frist bis zum 12.09.2017.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.11.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2017 bis2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom2017 mit Frist bis zum2018.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom.....2018 die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2017, redaktionell ergänzt am.....2018, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:
..... den

..... den

(Siegel) Sontheim, Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am2018 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

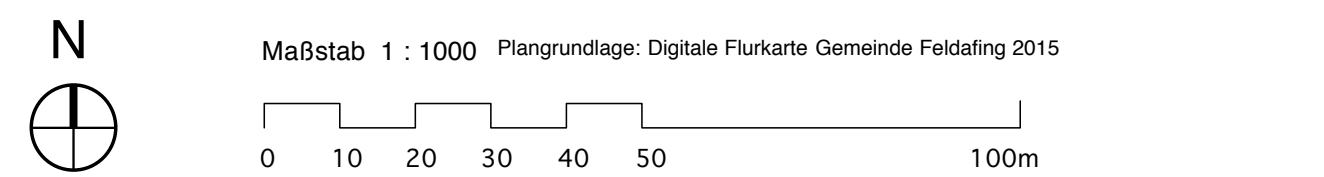
Die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Die Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Feldafing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den

Gemeinde

(Siegel) Sontheim, Erster Bürgermeister

Gemeinde Feldafing am Starnberger See - Bebauungsplan Nr. 78 "Wieling-Ost" gem. § 13 b BauGB M. 1 : 1000



Stand: 20.06.2016
geändert: 15.06.2017
geändert: 30.11.2017

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

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de