

#### 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wieling Süd - Traubinger Feld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Die Gemeinde Feldafing erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie aufgrund Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 9 a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte 4. Bebauungsplanänderung als

#### SATZUNG

**4. Änderung:** Der Plananteil des Bebauungsplans Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld, Gemarkung Feldafing, in der Fassung vom 15.01.2013, wird im abgegrenzten Bereich durch den nebenstehenden Plananteil in dessen Geltungsbereich ersetzt.

**Festsetzungen durch Planzeichen:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 "Wieling Süd Traubinger Feld", in der Fassung vom 15.01.2013 werden wie folgt geändert. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 Wieling-Süd, Traubinger Feld unverändert weiter.

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung
- 2.1 Gewerbegebiet mit eingeschränkten Immissionen (§ 8 i.v. mit § 1 Abs. 5-9 BauNVO)
- 3.1 GRZ 0,60 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,60
- 3.2 GFZ 1,00 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,00
- 3.3 Die maximale Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird mit GRZ<sub>N</sub> = 0,82 festgesetzt. Beispiel: Baugrundstück 2.048 qm; GRZ = 0,60; Grundfläche 2.048 x 0,60 = 1229 qm; GRZ<sub>N</sub> max. = 0,82; GR<sub>N</sub> = 2.048 qm x 0,82 = 1.680 qm; GF<sub>I</sub> max. = 2.048 qm)
- 3.4 AWH 659,10 max. zulässige Außenwandhöhe, hier 659,10 m üNN; die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt von der Außenwand mit der Dachhaut und der festgesetzten Geländeoberkante von 650,0 m üNN; diese Höhe kann durch einen gläsernen Dachoberlich mit bis zu 2 m Breite um bis zu 0,50 m überschritten werden
- 3.5 SD Satteldach, Dachneigung 10 - 22 °
- 3.6 FH 661,20 max. Firsthöhe, hier 661,20 m üNN; die Firsthöhe wird gemessen am oberen Schnittpunkt der beiden Dachhautflächen des Satteldaches und der festgesetzten Geländeoberkante von 650,0 m üNN.
- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze; im Gewerbegebiet wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Dachüberstände bis zu 3,0 m dürfen die Baugrenze überschreiten, müssen jedoch auf dem Baugrundstück liegen.
- 4.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; diese sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, ebenso innerhalb der Baugrenzen. Stellplätze; diese sind außerhalb der Baugrenzen nur unversiegelt und wasserundurchlässig zulässig!
- 6.1 Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten (Berechnungsgrundlage DIN 45691, Dezember 2006, mit Eintragung der max. zulässigen Emissionskontingente LEK in DB(A) je qm, hier 60 / 45 DB(A) / qm tags/nachts; Hinweis: Die Norm liegt in der Gemeinde zur Einsicht!
- 6.3 Unterteilung der Richtungssektoren A, B und C für die Zusatzkontingente gem. Festsetzung Ziff. C.5.1; Darstellung teilweise außerhalb Umgriff Ziff. 1.1
- 6.5 Nachrichtliche Übernahme FStrG: Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz, hier reduziert auf 15 m; zulässig sind nur Stellplätze für PkW gem. Ziff. 4.3: Stellplätze und Baumpflanzungen müssen von der neuen Fahrbahn-Asphaltbegrenzungslinie der Bundesstraße 2 einen Mindestabstand von 7,50 m einhalten. Strauchpflanzungen innerhalb der 7,50 m Bereichs sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim zulässig. Ziff. C.3.4 der textlichen Festsetzungen des B-Plans i.d.F. vom 15.01.2013 sind betreffend das Einfriedungsgebot nicht anzuwenden.
- 6.6 Verbot von Zufahrten und Zugängen von und zur Bundesstraße 2

- 7.2 private Eingrünungsflächen mit Zweckbestimmung Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild. *Hinweis: Diese Flächen zählen zum Bauland!* Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße auf der Südostseite des Baugrundstückes ist ein max. 25 m großer Anfahrtsbereich für LKW zulässig. An der westlichen Gebäudeseite ist eine max. 3,5 m x 4 m große Fläche wasserundurchlässig für die Treberanlieferung / -übernahme zulässig.
- 7.3 Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- 7.5 Pflanzbindungen; zu pflanzende Bäume großkronig (STU 20/25), kleinkronig mit Standortfestlegung; die Baumscheiben müssen mindestens 2 m x 2 m betragen und sind dauerhaft mit Anfahrtschutz gegen Beschädigung zu schützen.  
Ergänzende Pflanzliste (mit Bienennährgehölzen bzw. Vogelschutzgehölzen): (z.B. Viburnum lantana und opulus, Sambucus, Salix, Evonymus, Cornus mas, Corylus, Rosa in Arten u.a.). Auszug aus dem bisherigen B-Plan: Cornus sanguinea, Crataegus, Prunus spinosa und Ligustrum)
- 8.1 Festgesetzte Geländeoberkante des Baugrundstücks, hier mind. 650,0 m üNN Das bestehende Gelände ist zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes zwingend mindestens auf das festgelegte Geländeniveau aufzufüllen.
- Umgrenzung von Nebenanlagen, hier Vordach in Verbindung mit Anlieferung / Entladung; max. bis zu 3,00 m Tiefe

#### C. Festsetzungen durch Text

- 3.0 Gestaltung baulicher Anlagen, Dächer und Dachneigungen**
- 3.1 Es sind nur flach geneigte Satteldächer (Planzeichen SD) mit Dachneigungen von 10 - 22 ° zulässig mit Dacheindeckung aus roten oder rotbraunen Dachsteinen. Für alternative Dacheindeckungen ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.
- 4.0 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**
- 4.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose, transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig; diese sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Bezugspunkt für die Höhe ist die neu festgelegte Oberfläche der Baugrundstücke. Innerhalb des 7,50 m Bereiches ab Straßenbegrenzungslinie B2 sind keine Einfriedungen zulässig.
- 6.0 Stellplatzschlüssel:** Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, gilt die GaStellV vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.07.2009 (GVBl. S. 332):  
für Handwerks- und Industriebetriebe 1 St je 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

#### 4. Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. aufzuhobende Grundstücksgrenze
- 4. Fl.Nr. 676/21
- 6. Gebäude vorgeschlagen
- 7. Maße in Metern, hier 15,50 m
- a) Stellplatzvorschlag, innerhalb der Baugrenzen gelegen
- b) lfd. Nummerierung der Stellplätze
- c) Kennzeichnung der Vorderkante des 7,50 m Abstandes Fahrbahnkante Asphalt und Lage der Stellplätze zur Bundesstraße
- d) Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung) muss.

Ausdrücklich wird auf die Einhaltung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld" i.d.F. vom 15.01.2013 hingewiesen, insbesondere auf die textliche Festsetzung Ziff. C.3.4: "Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig."

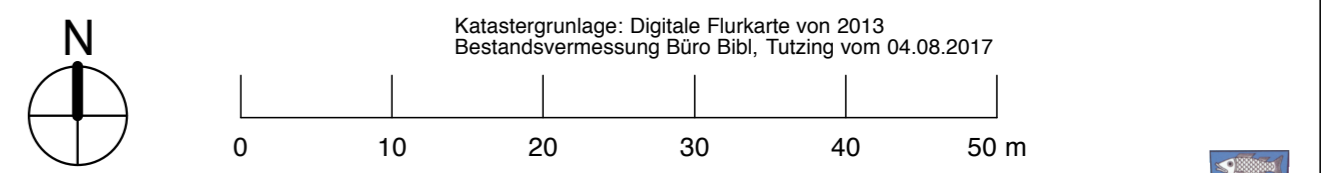
#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom 15.10.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 07.11.2019 hat in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 stattgefunden.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom .....2019 mit Frist bis zum .....2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2019 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2019, redaktionell ergänzt am .....2019, als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung der Satzung  
..... den .....  
Gemeinde  
..... (Siegel) ..... B. Sontheim, Erster Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld" in der Fassung vom .....2019 wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 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) ..... B. Sontheim, Erster Bürgermeister



**Gemeinde Feldafing**  
**4. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 "Wieling Süd - Traubinger Feld"**  
Maßstab: 1 : 500

Stand: 07.11.2019  
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