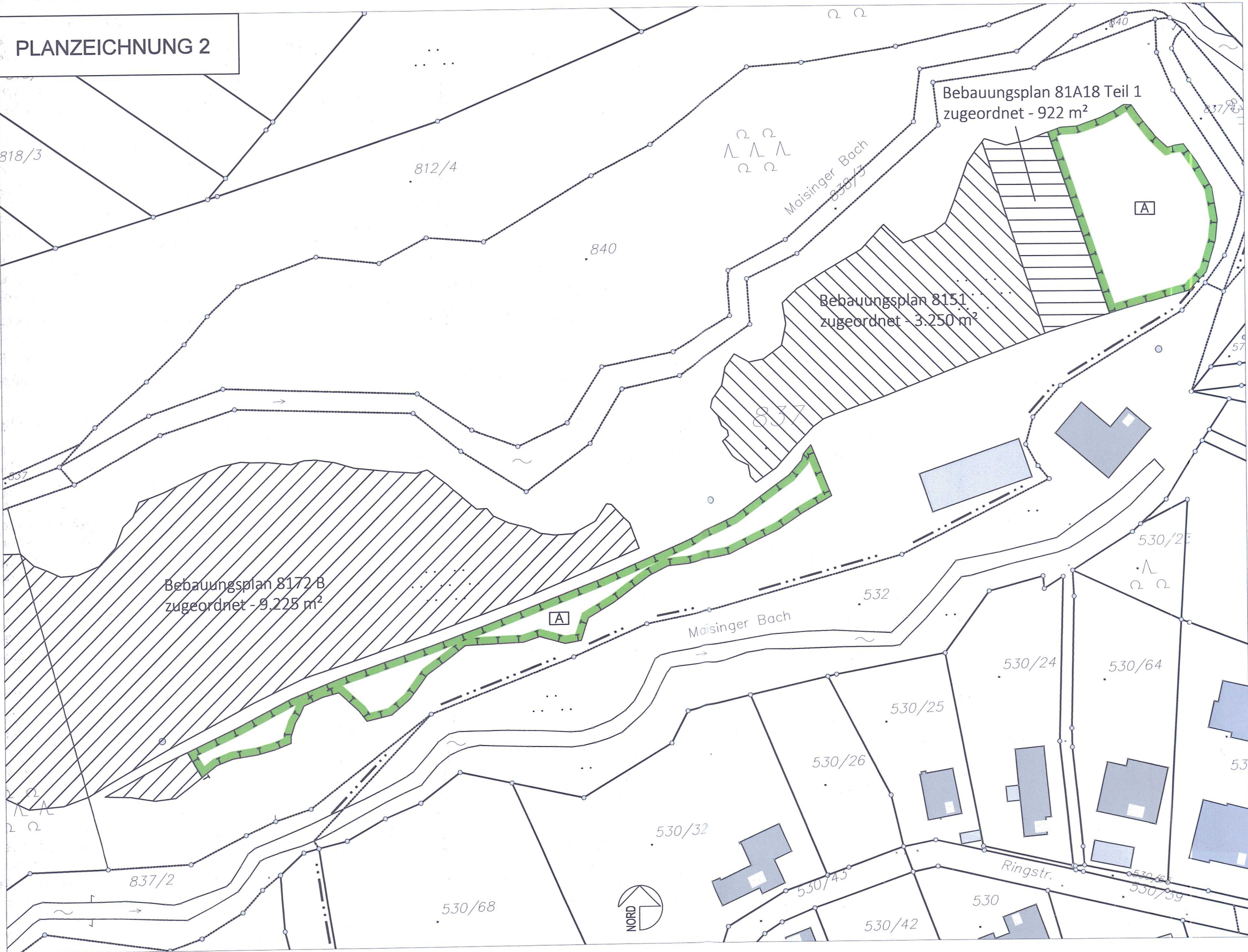
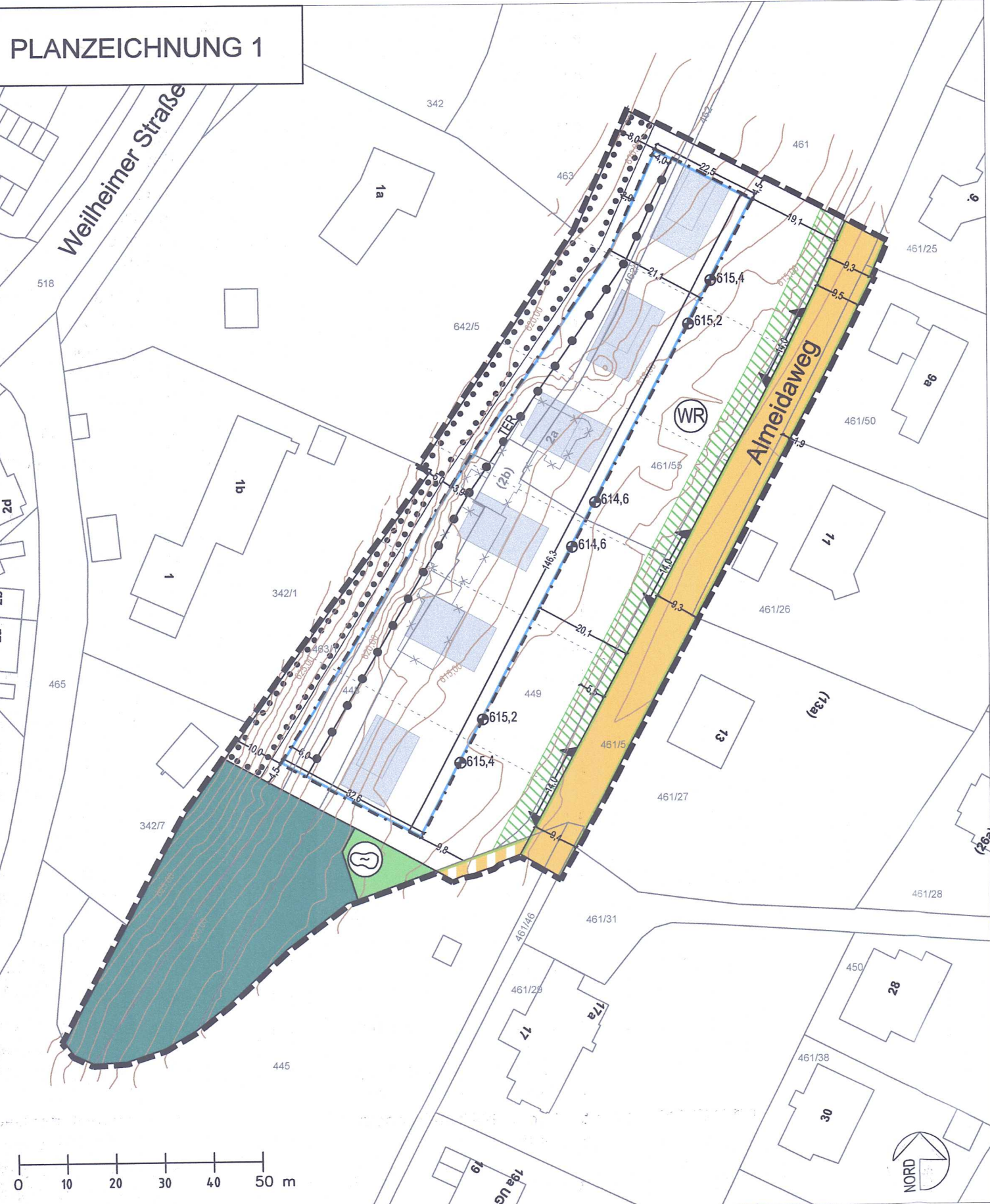


Präambel

Die Stadt Starnberg erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung. Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 27.01.2025 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (Punkte C bis E)
- Begründung mit Umweltbericht vom 27.01.2025



LEGENDE

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Reines Wohngebiet
- Baugrenze
- Abgrenzung Zone ausschließlich für Terrassen
- Höhenbezugspunkt in m, z. B. 615,1 m ü. NN
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe und vorgeschlagene Grundstücksgrenze als Hinweis
- Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Gehweg"
- Ein- und Ausfahrt
- Wald
- private Grünfläche
- Fläche zum Bepflanzen und Erhalt von Gehölzen
- private Grundstücksfläche "zu begründende Böschung" (vgl. C.5.3)
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

B. Hinweise durch Planzeichen

- möglicher Baukörper
- Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude
- abzubrechendes Bestandsgebäude
- Höhenlinien gemäß Vermessung (1 m-Abstand mit Beschriftung)
- bereits abgebuhte/zugeordnete Ausgleichsfläche
- Lage geplanter Teich gemäß C. 5.1

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal 3 Wohnungen.
- Die Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude beträgt 1.200 m², die maximale Grundstücksgröße je Wohngebäude beträgt 3.000 m².
- Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 280 m² je Baugrundstück. Diese darf durch Terrassen und offene Pools um insgesamt bis zu 140 m² überschritten werden.
- Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,5 überschritten werden.
- Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Sie darf durch ein weiteres Vollgeschoss (Dachterrassengeschoss) um max. 3,0 m überschritten werden, sofern dieses süd- und ostseitig um mind. 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt errichtet wird.
- Die Wandhöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.4 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die maximale Firsthöhe FH beträgt 11,0 m. Diese bemisst sich vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.4 bis zum höchsten Punkt der Firstkante am Dach.

3. Bauliche Gestaltung

- Es sind ausschließlich Flachdächer sowie Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.
- Dachaufbauten sind unzulässig. Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig, hierfür darf die Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- Flachdächer sind zu mindestens 50 % der Fläche mit mindestens 0,10 m durchwurzelbarem Substrat zu begrünen. Die restliche Flachdachfläche darf als Dachterrasse genutzt werden.
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren müssen mit ihrem Neigungswinkel dem des Daches entsprechen und ihre Oberfläche darf maximal 0,2 m über die Dachhaut hervortreten. Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig. Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen und Kollektoren zulässig, sofern sie um mindestens das Doppelte ihrer Höhe, mind. jedoch 1 m von der Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurück gesetzt werden. Für diese Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um bis zu 1,5 m zulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der Erschließung und von Terrassen auf der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeseite bis zu einer Höhe von insgesamt max. 3,5 m zulässig. Ansonsten dürfen diese max. 1,5 m vom Bestandsgelände abweichen. Die resultierende Wandhöhe an der Fassade gemäß Festsetzung C.2.3 in Verbindung mit C.2.4 darf sich hierdurch um max. 1,0 m erhöhen.

- Die Errichtung von Stützmauern ist wie folgt zulässig:
 - zur Herstellung der Erschließung (im Bereich der Garagenzufahrten) in den Flächen gemäß Planzeichen A.9 bis zu einer Höhe von max. 3,5 m zzgl. ggf. erforderlicher Absturzsicherung,
 - im Bereich der Baugrenzen sowie im Umfeld von max: 5 m zur Fassade bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, zzgl. ggf. erforderlicher Absturzsicherung,
 - ansonsten auf dem Baugrundstück bis zu einer Höhe von max. 0,8 m, nicht jedoch in den Flächen gem. Planzeichen A.7 und A.8Stützmauern dürfen das angrenzende Gelände um max. 10 cm überragen.

- Einfriedungen als Zäune sind auf dem Baugrundstück nur westlich der Flächen gemäß Planzeichen A.9 zulässig und dürfen parallel zu öffentlichen Verkehrsfläche nur eine maximale Höhe von 1,5 m aufweisen. Zäune zwischen den Baugrundstücken sind mit ebenfalls maximal 1,5 m Höhe auszuführen. Alle Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 12 cm zum Boden einhalten und sind sockellos auszubilden.

- Zufahrten, oberirdische Stellplätze, Terrassen über nicht unterbauten Flächen und Wege sind aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Stellplätze sind mit Ausnahme eines Stellplatzes im Bereich der Zufahrt ausschließlich in erdüberdeckten Garagen oder in Tiefgaragen zulässig.
- Unterirdisch liegende Tiefgaragen und Gebäudeteile sind östlich auch außerhalb des Bauraums zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grundstücksfläche „zu begründende Böschung“ gemäß Planzeichen A.9.
- Unterirdisch liegende und nicht mit Terrassen oder Gebäude überbaute Tiefgaragen und Gebäudeteile sind mit mindestens 0,80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken.
- Je Baugrundstück sind maximal 30 m² für oberirdische Nebengebäude auch außerhalb des Bauraums zulässig.

5. Grünordnung

- Innerhalb der privaten Grünfläche gemäß Planzeichen A.8 ist vor Baubeginn ein Teich mit mind. 20 m² Größe zu errichten.
- Die Flächen zum Bepflanzen und zum Erhalt von Gehölzen gemäß Planzeichen A.9 sind als freiwachsende Wildstrauchhecken und Feldgehölze anzupflanzen und zu erhalten. Als Mindestpflanzdichte sind ein heimischer Strauch je 10 m² sowie ein heimischer Baum je 50 m² zu pflanzen, zu sichern und zu pflegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand wird angerechnet, sofern er den Kriterien gemäß C.5.5 entspricht.
- Die private Grundstücksfläche „zu begründende Böschung“ gemäß Planzeichen A.9 ist als Böschung auszubilden und mit heimischen Gehölzen, mind. 1 Strauch je 10 m² zu bepflanzen. Diese darf nur durch eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück mit maximal 7,0 m Breite unterbrochen werden. Hauszugänge sind in die Zufahrt zu integrieren.
- Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je 2 regionaltypische Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Vorhandene Bäume werden angerechnet, sofern sie den Kriterien entsprechen, nicht jedoch die gem. C.5.2 zu pflanzenden Bäume.
- Für alle gemäß C.5.2 und 5.4 zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung gilt als Mindestgröße ein Stammumfang von 20 bis 25 cm, für Bäume III. Ordnung und Obstbäume 14 bis 16 cm. Sträucher sind in einer Mindestqualität 3 x v., 5 Triebe zu setzen, Höhe mind. 100 cm Für die Bäume ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum in Anlehnung an ZTV-Vegtra-Mi (siehe Begründung) vorzusehen und von neu zu verlegenden Sparten freizuhalten. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

- Zum Schutz der Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölze gemäß Planzeichen A.7 und A.8 (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten ortsfeste Baumschutzzäune gemäß Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand: 1/2024, zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m zum Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. In diesen Fällen sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
 - Alle zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher müssen dauerhaft gepflegt und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch ein Gehölz mind. gleicher Wuchsordnung und Pflanzqualität gem. C.5.5 ersetzt werden. Der Standort darf bei Ersatzpflanzungen um bis zu 5,0 m abweichen.
 - Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des kommunalen Ökotox Malsinger Bachtal mit 3.103 m² auf der Fl.Nr. 837, Gemarkung Söcking nachgewiesen (s. Planzeichnung 2). Die Flächen wurden als Extensivgrünland eingestuft.
6. Artenschutz
- Ein Abruch von Gebäuden sowie etwaige Fällung von Bäumen und Gebüsch darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Es ist sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Daher ist der Abruch von Gebäuden durch eine Schutzfachkraft zu begleiten (z. B. unmittelbare Kontrolle vor Abruch, erneute Begehung und ggf. Verschluss von Quartiersmöglichkeiten). Er muss in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und auch Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.
 - Die Entfernung des bestehenden Gartenteichs ist erst nach Errichtung des Teichs gem. C.5.1 und ausschließlich in den Wintermonaten zwischen November und Januar zulässig.
 - Als CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Bauphase bis spätestens Ende Februar des Baujahres folgende Nistkästen an geeigneten Gehölzbeständen der Waldfläche gemäß Planzeichen A.7 sowie auf Fl.Nr. 445, Gemarkung Starnberg, aufzuhängen:
 - 15 für Höhlenbrüter, davon mind. 5 für Feldsperling, mind. 5 weitere für Stare geeignet,
 - 10 für Halbhöhlenbrüter.
 - In die neu zu errichtenden Gebäude sind pro Gebäude je zwei Nisthilfen für Vögel und je zwei Nisthilfen für Fledermäuse zu integrieren bzw. an den Fassaden anzubringen.
 - Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden, z.B. in der Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben und Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen ab einer optisch von außen nicht durch mind. 5 cm breite Markierungen unterbrochenen Größe von 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vögelschlag zu sichern.
 - Lichtschränte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können, bzw. diese z.B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.
 - Außen-Lampen sind nur mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampfampfen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zulässig. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekoferte Lampenkonstruktionen mit einer Höhe von max. 4,5 m zu verwenden, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Die Außen-Lampen sind mittels Bewegungsmelder zu steuern, eine ganznächtliche Beleuchtung ist unzulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeine

- Jedem Bauantrag ist neben dem Stellplatznachweis ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, dem insbesondere die Bepflanzung, Einfriedungen, Dachbegrünung und Außenbeleuchtung sowie die Einhaltung der sonstigen einschlägigen Festsetzungen zu entnehmen sind.
- Auf die Stellplatzzsatzung, die Grünordnungs- und Gestaltungssatzung sowie die Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Stadt Starnberg wird hingewiesen.
- Auf den ökologischen Kriterienkatalog für das Bauen in Starnberg des Arbeitskreises Energiewende wird hingewiesen.
- Boden- und Denkmalschutz
- Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt werden, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - vorzulegen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.
- Ver- und Entsorgung
- Alle Gebäude sind vor ihrer Nutzungsaufnahme an die örtlich vorhandene Wasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

- Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt versickert werden, es ist eine Rückhaltung und Ableitung in den Regenwasserkanal vorzusehen und zu beantragen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße und die Regeln der Technik entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVVFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung genehmigungsfrei.
 - Beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser darf nicht in die Kanäle des Abwasserverbandes eingeleitet werden. Für hierdurch auftretende Schäden wird keine Haftung übernommen. Eine eventuell erforderliche temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o. ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.
 - Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Grundwasser-berührte Bauteile sind zur Vermeidung von Bauwerksschäden grundsätzlich wasserdicht auszuführen.
 - Im Planungsgebiet können Starkregeneignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
5. Immissionsschutz
- Die Schalltechnische Untersuchung der accoon environmental consultants vom 19.09.2024, Bericht Nr. ACB-0924-246254/02, ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.

E. Verfahrensvermerke

- Den Aufstellungsbeschluss fasste der Bauausschuss am 24.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2022 (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Überleitung in das Regelverfahren erfolgte gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 19.10.2023.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Satzungsorentwurf vom 02.12.2024 fand in der Zeit vom 14.10.2024 bis zum 15.12.2024 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.10.2024.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 11.10.2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs in der Fassung vom 27.01.2025 fand in der Zeit vom 13.02.2025 bis zum 21.03.2025 statt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.02.2025.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- In seiner Sitzung am 20.11.2025 hat der Bauausschuss den Entwurf in der Fassung vom 27.01.2025 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Ausgefertigt:

Starnberg, den 03.12.2025

Patrick Janik,
Erster Bürgermeister

Starnberg, den 11.12.2025

Patrick Janik,
Erster Bürgermeister

STADT STARNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 81A08

für das Areal nordwestlich des Almeidawegs

betreffend Fl. Nm. 448, 449, 461/55, 462/1, 463/1, Gemarkung Starnberg, Almeidaweg 2a

Stadt Starnberg
Vogelanger 2
82319 Starnberg

Planerfertigung
Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Fassungsdatum 27.01.2025

Maßstab: 1:1.000



Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
T 08151 - 97 999 30