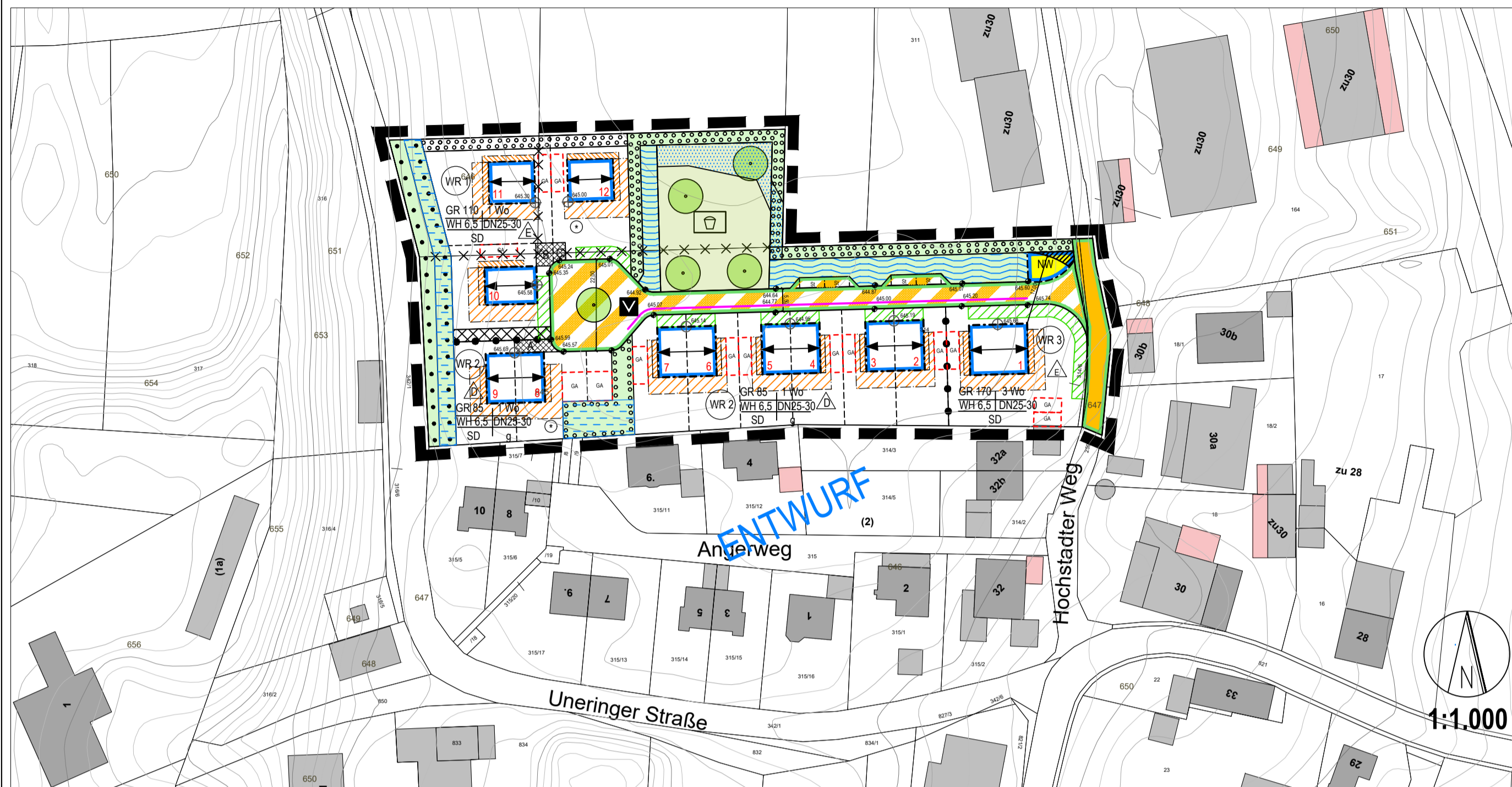


Stadt Starnberg
Bebauungsplan Nr. 7207 "Hadorf Nord"
für das Gebiet nördlich des Angerwegs, östlich der Uneringer Straße und westlich des Hochstadter Wegs, Gemarkung Hadorf

Die Stadt Starnberg erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff sowie 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (PlanZVO) diesen qualifizierten Bebauungsplan als Satzung.



A Festsetzungen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- 2. **Art der Nutzung**
- 2.1 Reines Wohngebiet mit Nummer, z. B. Reines Wohngebiet 1
Als Art der Nutzung wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen sind unzulässig.
- 2.2 Mobilfunkanlagen als Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.3 maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 3 Wohnungen
- 3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen und Bauweise**
- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Baugrenze, innerhalb derer ausschließlich die Errichtung von Terrassen zulässig ist
- 3.3 Baugrenze, innerhalb derer ausschließlich die Errichtung von Terrassen und Kelleraußentritten zulässig ist
- 3.4 Baugrenze, innerhalb derer ausschließlich die Errichtung von Kelleraußentritten zulässig ist
- 3.5 ausschließlich Einzelhäuser zulässig
- 3.6 ausschließlich Doppelhäuser zulässig
- 3.7 geschlossene Bauweise
- 4. **Grundfläche (siehe auch Hinweis 2.5)**
- 4.1 maximal zulässige Grundfläche (GR), z. B. 110 m²
- 4.2 Die maximal zulässige GR gemäß Festsetzung 4.1 darf durch Terrassen um insgesamt maximal 30 m² überschritten werden, ausschließlich im WR 3 um insgesamt maximal 60 m²
- 4.3 Die maximal zulässige GR gemäß Festsetzung 4.1 darf durch eine Kelleraußentreppe um maximal 12 m² überschritten werden.
- 4.4 Die maximal zulässige GR gemäß Festsetzung 4.1 darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100 %, ausschließlich in den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Baugrundstücken um bis zu 120 %.
- 5. **Wandhöhe**
- 5.1 maximal zulässige Wandhöhe, hier 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der mit Planzeichen 5.2 festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die dadurch resultierende absolute Wandhöhe in m ü. NN darf an keinem Punkt des Gebäudes überschritten werden.
- 5.2 festgesetzte Geländeoberfläche, z. B. 645,00 m ü. NN
- 6. **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Solaranlagen und Sonnenkollektoren**
- 6.1 ausschließlich Satteldach zulässig
- 6.2 Firstrichtung
- 6.3 zulässige Dachneigung, hier 25° bis 30°
- 6.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten, diese mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sind unzulässig.
- 6.5 Solaranlagen und Sonnenkollektoren müssen mit ihrem Neigungswinkel dem des Daches entsprechen und ihre Oberfläche darf maximal 0,2 m über die Dachhaut hervortreten.
- 6.6 Gebäudeunabhängige Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig.

- 7. **Garagen und überdachte Stellplätze, Einfriedungen, Nebengebäude**
- 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der für sie mit nebenstehendem Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.
- 7.2 Nebengebäude müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 7.3 Entlang des mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Straßenabschnitts müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 7.4 Entlang des mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Straßenabschnitts müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 8. **Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 8.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- 8.3 Stellplatz
- 8.4 Straßenbegrenzungslinie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
A zugunsten Grundstück Nr. 9
B zugunsten Grundstück Nr. 11
C zugunsten Grundstücke Nm. 10 und 11
- 8.5 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Starnberger See zu belastende Fläche
- 9. **Grünordnerische Festsetzungen**
- 9.1 öffentliche Grünfläche
- 9.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
- 9.3 private Grünfläche
- 9.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Jäger- oder Holzlatenzäunen unzulässig. Pro 3 m² ist ein heimischer standortgerechter Laubstrauch zu pflanzen. Zu verwenden sind Sträucher in der Pflanzqualität 60-100 cm z. B. folgender Arten: Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Holunder (Sambucus nigra), eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna). Vorhandene und zu pflanzende Gehölze sind bei Abgang (z. B. aufgrund von Krankheit, Blitzschlag, etc.) in der auf den Zeitpunkt des Verlusts folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Jäger- oder Holzlatenzäunen unzulässig. Pro 3 m² ist ein heimischer standortgerechter Laubstrauch zu pflanzen. Zu verwenden sind Sträucher in der Pflanzqualität 60-100 cm z. B. folgender Arten: Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Holunder (Sambucus nigra), eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna). Die Sträucher sind bei Abgang (z. B. aufgrund von Krankheit, Blitzschlag, etc.) in der auf den Zeitpunkt des Verlusts folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.6 zu pflanzender heimischer standortgerechter Baum 2. Wuchsordnung (Hochstamm) STU 16-18 cm. Die Bäume sind bei Abgang (z. B. aufgrund von Krankheit, Blitzschlag, etc.) durch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes mindestens der gleichen Wuchsordnung entsprechend der festgesetzten Mindestqualität nachzupflanzen. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Zeitpunkt des Verlusts folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 9.7 Vorgartenzone
Die Vorgartenzone ist zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Hauszuwege mit einer Breite von maximal 1,60 m.

- 9.8 Kies- und Schottergärten sind nur in einem Umfang von maximal 2 % der Grundstücksgröße zulässig. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und einem Mindestanteil von 60 % an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich gelten nicht als Kies- und Schottergärten. Die Verwendung von Kunstrasen ist unzulässig.
- 10. **Geländeveränderungen/Stützmauern**
- 10.1 Aufschüttungen von bis zu 0,50 m sind zulässig. Abgrabungen sind auf allen im Geltungsbereich liegenden Grundstücken ausschließlich zur Herstellung der erforderlichen Erschließung und zur Herstellung einer ebenen Terrasse, diese mit einer Größe von bis zu 30 m², um bis zu 0,50 m zulässig. Im Übrigen sind Geländeveränderungen unzulässig.
- 10.2 Übergänge zwischen unterschiedlichen Geländeebenen sind durch flach geneigte Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:2 herzustellen. Stützmauern sind unzulässig.
- 11. **Fläche für Versorgungsanlagen**
- 11.1 Fläche für Nahwärmzentrale
Die Errichtung einer Nahwärmzentrale ist in der innerhalb dieser Fläche festgesetzten Baugrenze mit einer Grundfläche von maximal 65 m² und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig. Die Errichtung des Kamin ist ausschließlich in dem mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 12. **Niederschlagswasserbeseitigung**
- 12.1 Fläche zur Anlage von Sickermulden zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen
Die Sickermulden sind mit einem bewachsenen Oberboden mit einer Schichtstärke von 0,2 m auszubilden. Die Sickermulden und ihre Einlaufbereiche sind naturnah auszubilden, die Begründung hat mit Rasensaat zu erfolgen. Die Mulden sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- 12.2 Das auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist den Flächen gemäß Festsetzung 12.1 zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.
- 12.3 In den reinen Wohngebieten gemäß Festsetzung 2.1 ist das Niederschlagswasser jeweils auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.
- 12.4 Fläche zur Herstellung einer Geländemulde mit einem Retentionsvolumen von mindestens 17 m³.
- 13. **Immissionsschutz**
Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die in Tabelle I aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. | Büro Räume u.ä. |
|--|--|-----------------|
| erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w.ges. in dB | 35 | 30 |

B Hinweise

- 1. **Planzeichen**
- 1.1 Höhenangabe in m ü NN
 Höhenlinien (im Abstand von 0,5 Höhenmetern)
 Bestandsgebäude mit Hausnummer
 Flurstücksnummer
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 geplante Grundstücksgrenze
 geplante Höhenkote Straßenneubau, z. B. 645,20 m ü. NN
 Grundstücksnummer, z. B. Grundstück Nr. 4
- 2. **Allgemeines**
- 2.1 Die Freiflächengestaltung ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- 2.2 In den Eingabeplänen ist der nivellierte, natürliche und der geplante Geländeverlauf an allen Fassadenseiten darzustellen.
- 2.3 Die Bereitstellung aller Behälter im Holzsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.
- 2.4 Die gemäß Festsetzung 4. festgesetzten Grundflächen beziehen sich jeweils auf das Baugrundstück, das von den bestehenden und geplanten Grundstücksgrenzen gebildet wird.
- 2.5 Bei zeitlich versetzter Errichtung der einzelnen Hälften eines Doppelhauses muss der Eigentümer des für die Errichtung der jeweils anderen Hälfte vorgesehenen Grundstücks die Übernahme der Abstandsflächen auf sein Grundstück erklären.
- 3. **Wasserwirtschaft**
- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Starnberg angeschlossen sein. Der Löschwassergrundsatz von 96 m³/pro Stunde für zwei Stunden kann über die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Eventuell erforderlicher Objektschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Brandschutzgutachter zu ermitteln und durch den Bauherrn sicherzustellen.
- 3.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 3.3 Einleitungen in die öffentliche Abwasseranlage von nicht häuslichem Abwasser, das aus gewerblichen Einrichtungen stammt, dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Es ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
- 3.4 Für Bauwässerhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Die Ableitung von Bauwasser über Anlagen des Abwasserverbands ist nicht möglich, da er hier keine Niederschlagswasserkanäle betreibt. Der Baugrund ist im Vorfeld von Baumaßnahmen vom jeweiligen Bauherrn auf Vorkommen von Hang-, Quell-, Schichten- und Grundwasser zu untersuchen. Gegen ggf. auftretendes Hang-, Quell-, Schichten- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 3.5 Es wird auf die Entwässerungssatzung des Abwasserverbands Starnberger See für die Schmutzwasserbeseitigung hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht in die Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden dürfen.
- 3.6 Auf mögliche Schwierigkeiten bei der Versickerung aufgrund eventuell vorliegender inhomogener Bodenschichten wird hingewiesen.

- 3.8 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Flächenversickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.
- 3.9 Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die mit vorstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor aus dem Westen und Süden zuströmendem Niederschlagswasser als Mulden auszubilden.
- 3.10 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).
- 3.11 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 3.12 Keller sind wasserdicht auszubilden.
- 3.13 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 4. **Denkmalschutz**
- 4.1 Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird hingewiesen.
- 5. **Artenschutz**
- 5.1 Auf die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Gehölze sind außerhalb der Vogelzeit zu fällen, d. h. nur im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar. Bei der Fällung von (potentiellen) Höhlenbäumen ist die Einbindung einer fachkundigen Person mit Fledermauskennntnis erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Dies gilt auch für Fällungen im Winterhalbjahr.
- 6. **Bodenschutz**
- 6.1 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- 6.2 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Bauausschuss am und wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - 2. Die frühzeitige Unterrichtung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
 - 3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - 4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 2 BauGB).
 - 5. Die eingeschränkte verkürzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom wurde am ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 - 6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4a Abs. 3 BauGB).
 - 7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bauausschuss am gefasst (§ 10 BauGB).
- Ausgefertigt:
- Starnberg, den
 Patrick Janik
 Erster Bürgermeister
- Starnberg, den
 Patrick Janik
 Erster Bürgermeister

Stadt Starnberg

Bebauungsplan Nr. 7207 "Hadorf Nord"
für das Gebiet nördlich des Angerwegs, östlich der Uneringer Straße und westlich des Hochstadter Wegs, Gemarkung Hadorf

Planfertiger: Stadt Starnberg
 i. A. Nicola Gotthardt-de Caluwé

Planfassung vom 30.12.2022