
Bahnlinie München Hbf - Mittenwald
WA
O
Moosachstraße
Falkenweg
Am Schl

Z-81

STARNBERG 41
Starnberger Wiese

Stadt Starnberg — Bebauungsplan Nr. 41 "Starnberger Wiese"
auf Flur-Nr. 928, 928/1, 930 und Teilfläche aus Flur-Nr. 781
zwischen Lautstettener Strasse und der Bahnlinie München-Mitterwald

Planfertiger: Dipl.-Ing. Markus Faust, Architekt
Am Hang 6b, 8130 Starnberg
T.: 08151 - 83 48
M. Faust

gefertigt am: 11.01.1983
25.01.1983
11.11.1983
05.07.1984
25.01.1985 (RS vom 25.01.1985 Nr. 220-4622.1 STA 11-14 84)

Die Stadt STARNBERG
erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 1o Bundesbaugesetz - BBauG -
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - Art. 23 der Gemeinde-
ordnung für den Freistaat Bayern - GO - und § 1 der Verordnung
über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - diesen Bebau-
ungsplan "Starnberger Wiese" als Satzung.

1) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA — Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete gesamte Bauland ist nach § 9 BBauG und nach § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Nicht zugelassen sind Gartenbaubetriebe (Nr.4) und Tankstellen (Nr.5) nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

b) In der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG festgesetzt.

3. Mass der baulichen Nutzung

a) Überbaubare Flächen
Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt je Hauseinheit 23o m². Eine Bebauung der für Einzelhäuser vorgesehenen Baufläche mit einem Doppelhaus ist unzulässig.

b) z.B. 526 m² — Die einzelnen Grundstücke sind in ihrer Mindestgrösse festgesetzt, z.B. 526 m². Die Grundstücke aller Häuser dürfen nicht abweichend vom Bebauungsplan nochmals geteilt werden.

c) I — zulässig 1 Vollgeschoss, Dachausbau möglich.
II — zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachausbau möglich.

d) Durch Dachausbauten darf kein zusätzliches Vollgeschoss nach Art. 2 Abs.4 BayBO entstehen.

e) Die Flächen von Aufenthaltsräumen und den dazugehörigen Treppenhäusern einschliesslich ihren Wänden in Dach- und Kellergeschossen werden entsprechend § 2o Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

4) Bauweisen, Baugrenzen

a) Baugrenzen
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze allseitig bis zu 1,oo m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht überschritten werden.

b) E — nach § 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.

c) D — nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO sind nur Doppelhäuser zulässig.

d) O — offene Bauweise

e) +3+ — Abstände der Baugrenzen von Grundstücksgrenzen oder Eigentümerwegen als Massangabe in Metern,z.B.: 3 m.

f) A — Bei der Ausweisung der Überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich Abstandsflächen, die geringer sind als Art. 6 und Art. 7 BayBO verlangen. Diese werden ausnahmsweise für zulässig erklärt. Im Einzelnen die mit "A" gekennzeichneten Überbaubaren Flächen.

5) Äussere bauliche Gestaltung

a) Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt.

⟷ einzuhaltende Firstrichtung

b) Die Dachneigung für Häuser mit 1 Vollgeschoss ist mit 42°, mit 2 Vollgeschossen mit 37° festgesetzt.

Die Dachneigung der Garagen hat sich nach der der zugehörigen Wohnhäuser zu richten. Im Falle 7.c (aneinander gebaute Garagen) ist die flachere Dachneigung vorgeschrieben.

c) Die Dächer sind Ziegel-naturrot einzudecken.

d) Die maximale Traufhöhe für Gebäude mit 1 Vollgeschoss beträgt 4,15 m über OK des anschliessenden Geländes, für Gebäude mit 2 Vollgeschossen 6,oo m über OK des anschliessenden Geländes. Die Höhe des Erdgeschossfussbodens darf nicht höher als 3o cm über Gelände sein.

e) Dachflächenfenster über o,75 m² sind ausnahmsweise, Dachgauben bis zu 1,7o m² Grösse allgemein zulässig.

f) Dacheinschnitte sind unzulässig.

g) Fassadenverkleidungen - ausser geputzten Wänden - sind nur in Holzkonstruktion zugelassen.

h) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Die Mülltonnenboxen sind mit heimischen Sträuchern zu umpflanzen. Soweit zeichnerisch keine Stellplätze für die Abfallbehälter festgelegt sind, sind diese innerhalb der Gebäude (Garagen) oder im Zusammenhang mit der Torpfeileranlage unterzubringen.

i) Für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune aus senkrechten Staketen mit einer Höhe von maximal 1,2o m über OK-Strassenmitte, innerhalb der Sichtdreiecke maximal 1,oo m über OK-Strassenmitte zulässig. Zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind Holz- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,oo m zulässig, entlang der Bundesbahn (im Erdungsbereich) jedoch nur Holzzäune bis 1,2o m Höhe.

j) Die Errichtung eigener Fernseh- und Rundfunkantennen ist nicht zulässig. Alle Gebäude sind an eine Gemeinschaftsantenne oder einen zentralen Antennenmast anzuschliessen.

6) Öffentliche Verkehrsflächen

a) Strassenbegrenzungslinie

b) Verkehrsfläche (Fahr- und Gehwegfläche)

c) WS — Die gesamte Erschliessungsstrasse (Fahr- und Gehwegfläche) auf Flur-Nr. 928 und Flur-Nr. 928/1 ist als Wohnstrasse im Sinne der STVO § 42 festgesetzt.

d) P — Parkbuchten

e) F F — Fuss- und Radfahrweg

f) Fläche zur Ablagerung von Schnee für die öffentliche Strassenräumung, Gestaltung als Schotterrasen.

g) Baumpflanzstreifen mit zu pflanzenden Bäumen

h) Strassenbegleitgrün

i) Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,oo m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten.Bedingt ausgenommen sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,5o m Höhe.

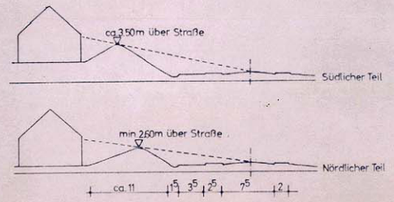
j) EW — Eigentümerwege

k) 0,5 5,5 2,5 — Massangabe in Metern der Strassenbreite und des -Profils.

l) 600.00 — Höhenangabe der Strasse (z.B.: 6oo.oo ÜNN) als gerundeter Wert zur Festlegung der zukünftigen Strassen- und Geländeoberkanten.
Für die Festlegung der Erdgeschossfussbodenhöhe der Häuser sind diese Werte zu Grunde zu legen.

m) +20+ — Mindestabstand der Häuser von der Strasse St.2o63. Entlang der Strasse ist ein 2o m breiter Streifen von jeder Bebauung, ausgenommen Aufschüttung des Lärmschutzwalls, freizuhalten.

n) 598.00 — Wall zwischen Lautstettener Strasse und Bebauung mit circa-Höhenangabe (z.B.: 598,oo ÜNN)



7) Garagen

a) Ga — Flächen für Garagen

b) Garagen sind ausserhalb der festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie innerhalb der bebaubaren Flächen liegen und mit dem Hauptgebäude - einheitliche Dachform - zusammengebaut werden

c) Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben; Doppelgaragen (Ga/Ga) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammengebaut werden. Es ist jeweils die geringere Dachneigung auszuführen.

8. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

b) zu erhaltende Laubbäume

c) zu pflanzende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm:
AI alnus incana, Erle
AP acer platanoides, Spitzahorn
CB carpinus betulus, Hainbuche
QR quercus robur, Eiche
TC tilia cordata, Winterlinde
UG ulmus glabra, Bergulme

d) zu fällende Bäume

e) Im Zusammenhang mit Baumassnahmen zu erstellende Abpflanzungen mit heimischen Sträuchern, mindestens 1 Strauch je m² und bei der Pflanzung 1oo - 125 cm hoch.
Zu pflanzende Sträucher:
1o% salex cinerea, Aschweide
15% salex purpurea, Kortweide
5% salex alba, Silberweide
15% ligustrum vulgare, Liguster
15% Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
2o% carpinus betulus, Hainbuche
1o% acer campestre, Feldahorn
1o% virburnum opulus, Schneeball

f) Der Lärmschutzwall ist mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen:
1o% viburnum rhytidophyllum, Immergrüner Schneeball
2% liguster vulgare, Liguster
15% corylus avellana, Haselnuss
15% acer campestre, Feldahorn
15% lonicera tartarica, Heckenkirsche
1o% salex cinera, Aschweide
15% ribes alpinum, Alpenjohannisbeere
1o% carpinus betulus, Hainbuche
3% rosa canina, Hundsrose
5% vornus mas, Kornelkirsche

g) Vorhandene bzw. neu zu pflanzende Bäume, Gehölze und Sträucher sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

h) Eine Bepflanzung entlang der Bahn darf nur aus Sträuchern und Bäumen erfolgen, deren endgültige Wuchshöhe ihren horizontalen Abstand zum Gleis nicht übersteigt.

i) Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Je 3oo m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum nach Punkt 8c oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bäume nach Punkt 8b bzw. 8c werden gerechnet.

j) Kinderspielplatz
Innerhalb der Grünfläche im Westen der Bebauung ist ein Spielplatz nach DIN 18 o34 anzulegen.

k) Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.o6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (IUMI Nr. 7/8 vom 27.o8.1976) ist bei allen Bepflanzungen zu beachten.

9. Immissionsschutz

a) Aufgrund der Schallbeeinträchtigung wird festgesetzt:
Entlang der Lautstettener Strasse ist ein Lärmschutzwall von ca. 11 m Breite anzulegen. Der Lärmschutzwall ist entsprechend der Festsetzung 8f) zu bepflanzen.

b) Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf die Lärmabgewandte Seite zu orientieren. Die Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet werden zum Teil erheblich überschritten, insbesondere im Einwirkungsbereich der Bundesbahn.

c) Wegen der Schallbelästigung vom Bahnkörper her werden für alle Aufenthaltsräume westlich der Erschliessungsstrasse Fenster der Schallschutzklasse 4, östlich dieser Strasse Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.
Schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten, die einen ausreichenden Luftwechsel - mindestens 2o m³/h und Person - ermöglichen, sind einzubauen.

Alle Aussenwandkonstruktionen und insbesondere Dachschrägen und Deckenflächen von ausgebauten Dachräumen müssen mindestens ein bewertetes Schalldämm-Mass von 4o - 44 R_w besitzen.

B) H i n w e i s e

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze, die entfallen soll
- Vorschlag zur Neueinteilung von Grundstücksgrenzen
- z.B. 928,930 — Flurstücknummern
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Fussgängerübergang
- ⊙ 594.08 ÜNN. — Höhenangabe bezogen auf Meereshöhe
- z.B. ....599.... — Höhenlinie (Bestand), z.B.: 599 ÜNN

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Starnberg hat in der Sitzung vom 19.5.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.7./31.7.84 ortsüblich bekanntgemacht.
Starnberg, den 18. Okt. 1984
(1.Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 2 a (2) BBauG xxxxx ..... xxx ..... xxxxxxxxxxxxxxxxx am 11.3.1982 ..... mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung xxx ..... öffentlich dargelegt.
Starnberg, den 18. Okt. 1984
(1.Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.83/5.7.84 wurde mit Begründung in der Fassung vom 11.11.83/5.7.84 gemäss § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 19.3./6.4.84 bis 24.4./7.5.84 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrats vom 19.9.83/4.6.84 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 1.2.84/8.3.84 / 5.7.84/26.7.84 öffentlich ausgelegt.
Starnberg, den 18. Okt. 1984
(1.Bürgermeister)

4. Der Stadtrat Starnberg hat am 8.10.1984 den Bebauungsplan in der Fassung vom 5.7.1984 gemäss § 1o BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
Starnberg, den 18. Okt. 1984
(1.Bürgermeister)

5. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.1.1985 Nr.220-4622.1 STA 11-14 84 gemäss § 11 BBauG genehmigt.
München, den 10. Juni 1985
(Sitz der Genehmigungsbehörde)
I.A.
Dr. Simon
Abteilungsdirektor

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.3.85/28.3.85 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln / Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.
Starnberg, den 15. April 1985
(1. Bürgermeister)

STADT STARNBERG BEBAUUNG STARNBERGER WIESE