

ט. **! פאסירן דור וואלפון**

- | | | |
|------|---|---|
| 1. | Abgrenzen | |
| 1.1. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches |  |
| 1.2. | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |  |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | |
| 2.1 | Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. | WR Reines Wohngebiet |
| 2.2. | Private Grünfläche zur Ortsangestaltung | |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung | |
| 3.1. | GR 125 / 20 höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäudekubatur 125 m ² , zulässig zulässige Grundfläche für Gebäude Balcon und Terrassen von insges. 20 m ² .
Die höchstzulässige Grundfläche für die Hauptgebäudekubatur darf durch die Grundflächen der in § 3 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 60 % überschritten werden. | |
| 4. | Baugrenzen, Bauweise, zulässige Höhe | |
| 4.1. |  Baugrenze. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet. | |
| 4.2. | Es sind nur Einzelfhäuser zulässig. | |
| 4.3. | Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig. | |
| 4.4. |  Bezugspunkt für die Bemessung von Außenwand- und Firsthöhe | |
| 4.5. | Die Höhen zulässige Wandhöhe wird auf 5,80 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante am Höhenbezugspunkt (siehe A.4.4.) bis zum Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. | |

5. Bauliche Gestaltung
- 5.1. Zugelassen sind symmetrische Sattel- und Walmdächer, Pult- und Tonnendächer sind ausgeschlossen.
- 5.2.  Einseitigstehende Hauptfirstrichtung
- 5.3. Maximal zulässige Dachneigung : 20°
- 5.4. Dachschritte, Dachgauben und Wiederkehlen sind unzulässig.
- 5.5. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
6. Garagen
- 6.1.  Fläche für Garagen
- 6.2.  Garagenzahl in Pfeilrichtung
- 6.3. Garagen sind außer auf den hierfür vorgesehenen Flächen nur noch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- | | | | | |
|------|--------------|---|-------------------------------------|---|
| 7. | Gärtnordnung | | | |
| 7.1. | |  | zu erhaltene Einzelbäume | |
| 7.2. | |  | zu erhaltene Baum- und Gehölzgruppe | |
| 7.3. | | | | Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Der Baum- und Gehölzbestand ist atypisch zu pflanzen und in seiner natürlichen Wuchsförmigkeit zu erhalten. Abtötende Bäume sind mit Nachpflanzungen aus der Artenliste, Ziffer A. 7.6 zu ersetzen. |

- | | | |
|------|---|---|
| 7.4. |  | <p>neu zu pflanzender Baum aus der Artenliste Ziffer A 7.6.</p> <p>Zeitraum für Neupflanzung : 1. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der</p> <p>Gelände</p> <p>Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.</p> |
| 7.5. | | <p>Artenliste Bäume und Sträucher</p> <p>Bäume : Mindestpflanzgröße Hochstamm, 30v., m.Db. STU 16-18 cm</p> <p>Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn</p> <p>Fagus sylvatica - Rot-Buche</p> <p>Tilia cordata - Winter-Linde</p> <p>Sträucher : Mindestpflanzgröße verpfl. Sträucher H 100-150 cm</p> |
| 7.6. | | <p>Cornus mas - Kornelkirsche</p> <p>Cornus sanguinea - Hartfreigem</p> <p>Corylus avellana - Hasel</p> <p>Eunymus europaeus - Pfaffenröhren</p> <p>Lonicera xylosteum - Heckenkirsche</p> <p>Sorbus domestica - Speierling, Co 7,3h, H 125-150 cm</p> <p>Sorbus torminalis - Elsbeere, Co 10,1, H 100-125 cm</p> <p>Viburnum lantana - Wolliger Schneeball</p> |

- 7.7. Das Gefährde ist in seiner natürlichen Form zu erhalten.
- 7.8. Alle befestigten Flächen auf privaten Grund sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Zupflassen sind wassergebundene Decken oder Kies, Natursteinpflaster und Betonsteinpflaster mit Hasenmaie in Sand- bzw. Splübelung.
- 7.9. Einfeldungen der Baugrunderbücke sind nur sockellös bis 1,2 m Höhe und in Maschenrandort oder seilfester Holzstaltung zulässig.
8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.1. Auf privaten Gmüden ist der Gehölzbestand in seiner natürlichen Wuchstform zu erhalten. Ausgetragene Bäume sind durch Baumplanungen aus der Altersliste zu ersetzen. Für Nach- und Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Altersliste zu verwenden. Auslichtungen und Abgrabungen im Bereich der Kronenräume der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig. Die natürliche Bodehtiefe ist zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.
9. Verkehr
- 9.1.

 Straßenbegrenzungslinie

3. Hinweis
1. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume dürfen nur mit gemeindecllichem Erwerbsstums gefällig werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit).
2. Für jedes Bauvorhaben wird ein Festliegengesaltungsplan gefertigt, in den die Maßnahmen für den Baumschutz vorhandener Bäume nach DBS-LP 4 und DIN 18202 eingezeichnet sind.
3. vorgeschlagene Grundstücksgränze
4. Längsmaß in Metern, z.B. 2,0 m
5. Gebäudeschema für geplante Gebäude
6. Vorhandene Grenzlinie
7. Bestehende Grundstücksgränze
8. Höhenlinie, z.B. 54,50 ü.N.N., Höhenunterschied = 0,30 m
9. Bestehende Flurstücksnummer z.B. 15/1
10. Es werden 463 m² Ausgleichsfläche benötigt. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Aussagen zur Notwendigkeit, Größe und Lage siehe Begründung zum Bebauungsplan.
11. Wasserwirtschaftliche Belange

- Wasserwirtschaftliche Belange**
- Generell wird Schmutzwasser im Trennsystem dem öffentlichen Kanal zugeführt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Festlegung auf eine öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Zweitzweckanlagen sind nicht zugelassen. Unverschlammtes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern. Anlagen zur Niederschlagswasserverwertung sind nach dem ATV - A 080-1 A 130 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollen das Grundwassererschützen, Anreicht bis zu vermeiden. Der Vorzug vor der Sachverwertung gegeben soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Sachverwertung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Störschichten 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei besonders darauf zu achten sind, in der Begründung Einzelanlässe nicht durchsetzen werden. Für Bauseinsparungen ist jedes Bauteil am Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Bauarbeiten bei Bedarf zu sichern. In Bezug auf sog. "wild abfließendes Wasser" weichen Baumabnahmen Veränderungen des Oberflächenabflusses. Bei Baumabnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen beständigen Nachteilen kommt. Auf ca. 63 ha BYWG wird hingegen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorwiegend über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Somit die Anwendungsvoraussetzungen der Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- Niederschlagswasserbereitstellungsvorschrift (NWRev) vom 01.01.2000 (BGBl. Nr. 32/2000) erfüllt und die zugeworfenen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Vermeidung von Niederschlagswasser genehmigungsfähig. Zur Auffüllung des Geländes darf nur kein verunreiniger natürlicher Bodenabschnitt ohne Hinweis verwendet werden, der nachweislich nicht als Altlastenverkehrsflächen statuiert. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.- Büro durch horizontale und vertikale Auflagergrenzen zu bestimmen und dem Landschaftsmittelbau. Auf die Entwässerungsplanung für die Schmutzwasserbereitstellung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

- | | |
|--|---|
| C. Nachrichtliche Übernahme | |
| 1.  | Grenze Biografische, Nr. 7932-0037-012 |
| 2.  | Grenze ASK-Fäche, Altersdurchschnittierung - Nr. 7932-0139 |
| Kartengrundlage | Antilche Klassenblätter M 1:1000 |
| Maßnahmen | Pflanzierung zur Maßnahmenahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßnahmgelt |
| Erwurfsverfasser für den Beteiligungsplan | Hersching a. Ammersee, den 12.03.2023 |
| Erwurfsverfasser für die Gründung | Hersching a. Ammersee, den 12.03.2023 |

- Monika Treiber
Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
82211 Herrsching, Tel. 08152 3153
- Herrsching a. Ammersee, den
- C. Hallacher*
- Erste Bürgermeisterin, Christine Hallacher
- Gemeinde



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BREITBRUNN-NEUBRUCH
MIT INTEGRIERTEN GRÜNDUNGSPLAN
GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE

FLURNUMMERN: 183 und 183/10, Gemarkung Breitbrunn

DIE GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE ERLÄSST AUFGRUND §§ 1 BIS 4, SOWIE 8 II BAUGB, ART. 91 BAUGB UND ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IM VERFEINERTE VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB

SATZUNG

DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ERSETZT INNERHALB IHRES GELTUNGSBEREICHES DEN
REFRAUUNGSPLAN "BREITBRUNN-NEUBRUCH" IN DER FASSUNG VOM 01.07.1954.

ENTWURFSVERFASSER
für den Bebauungsplan

ENTWURFSVERFASSEN
für die Grünordnung

Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin
Rieder Straße 70, 82211 Herrsching,
Tel. 08152 / 3153

PLANDATUM :
geändert am :

27.03.2006
05.11.2007
12.03.2008