

Bebauungsplanänderung Breitbrunn Nord II

Die Gemeinde Herrsching erläßt aufgrund der §§ 4 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (PlanV) diese Änderung des Bebauungsplanes Breitbrunn Nord II für das Gebiet zwischen Alspitz-, Watzmannstraße und Bucher Weg als Satzung.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Fl. Nr. 117/14, 117/10, 117/5, 218/2, 117/2, 219/2, 222/2. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.1952

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als traufseitige Wandhöhe (WH) gilt das Maß zwischen dem natürlichen Gelände oder dem vom Landratsamt festgesetzten Geländeverlauf im Bereich des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Als maximale Firsthöhe (FH) gilt das Maß zwischen dem natürlichen Gelände oder dem vom Landratsamt festgesetzten Geländeverlauf im Bereich des Bezugspunktes und der Oberkante des Firstes.
- 2.3 Zulässige Dachneigung:
22° bis 33° bei Gebäuden mit einer Wandhöhe bis einschließlich 4,5 m.
22° bis 27° bei Gebäuden mit einer Wandhöhe über 4,5 m.
- 2.4 Pro Gebäude sind zwei Dachgauben ab einer Dachneigung von 30°, in einer Breite von 1,80 m zulässig. Alternativ dazu ist auch ein Zwerchgiebel je Gebäude mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig, wobei jeweils der Gegenfirst mind. 0,70 m unter dem Hauptfirst liegen muß. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3 STELLPLATZFESTSETZUNGEN

- 3.1 Pro Wohneinheit bis zu 60 m² Wohnnutzfläche ist ein Stellplatz, ab 60 m² sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Stellplätze dürfen nur über die Garagenzufahrt angefahren werden. Die Erschließung über sonstige Grundstücksflächen ist unzulässig.

4 SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Durch Neubauten darf das natürliche Gelände nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

5 BODENSCHUTZ UND PFLANZFESTSETZUNGEN

- 5.1 Nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbare Garagen, sonstige Nebengebäude, Lagerflächen und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Abstandsflächen sind als Rasenflächen mit Busch- und Baumbepflanzung zu gestalten.
- 5.2 Bei der Pflanzung von Bäumen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Arten vorzusehen.
- 5.3 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug durchzuführen.

6 GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

Teilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 19 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Diese Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE

1. In den Eingabeplänen ist der nivellierte, natürliche Geländeverlauf an allen Gebäudeseiten darzustellen.
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
3. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen.
4. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
5. Für Bauwasserhaltungen in Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei dem Landratsamt zu beantragen.
6. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
7. Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind soweit möglich unversiegelt, bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

9. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor dem Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschichten 5,00 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, daß Grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
10. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
11. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
12. Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.
13. Nach Möglichkeit sollten bei Neu- bzw. Sanierungsmaßnahmen Grauwasseranlagen zur Ausführung kommen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschuß § 2 Abs. 1 BauGB | am 07.09.1998 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am 12.04.1999 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB | vom 21.04.1999 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung | vom 21.04.1999 bis 31.05.1999
vom 10.12.1999 bis 27.12.1999
vom 19.05.2000 bis 05.06.2000 |
| 5. Satzungsbeschuß § 10 BauGB Abs.1 | am 26.06.2000 |
| 6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses | am 05.07.2000 |

Herrsching, den 04.07.2000


.....
Wexlberger,
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß wurde am 05.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2000 in Kraft (§10 Abs.1 BauGB).

Herrsching, den.....


.....
Wexlberger,
1. Bürgermeister



M 1 : 1000 N

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  reines Wohngebiet
-  maximal überbaubare Grundfläche z.B. 100 m² (hierzu zählen auch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, ortsunüblichen Dachüberständen, wasserundurchlässigen Terrassen etc.)
-  maximale zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) z. B. 4,5 m
-  maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten z.B. 2 Wohneinheiten
-  maximal zulässige Firsthöhe (FH) z.B. 7,5 m
-  Firstrichtung
-  Maßangabe in Metern z.B. 9 m
-  Zu pflanzender Baum
-  Zu erhaltender Baumbestand und Gehölzgruppen (nicht eingemessen)
-  Bezugspunkt für die Bemessung von Außenwand- und Firsthöhe
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Flurnummer z.B. 749
-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  schematische Darstellung des Hangverlaufes durch Höhenlinien - zur Maßentnahme nicht geeignet

Gemeinde HERRSCHING BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BREITBRUNN NORD II

Planfassung: 03.12.1998
Geändert am: 02.03.1999
Geändert am: 21.07.1999
Geändert am: 14.02.2000
Geändert am: 17.04.2000

Arch. Dipl.-Ing. Walter Graber,

