

**I. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches Grundstück Fl.-Nr. 429/7 den Bebauungsplan Nr. 34 "östlich des Rauscher Wegs" i.d.F. vom 09.01.1995.**

**A. Festsetzungen**

**1. Abgrenzungen**

1.1.  Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 **WR** Reines Wohngebiet  
 2.2 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 429/7 sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs.1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **GF 320** Höchstzulässige Geschloßfläche, z.B. 320 qm  
 3.2 **GR 220** Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 220 qm  
 3.3 maximal zulässige Wandhöhe : 4,70 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt (siehe A.3.5)  
 3.4 maximal zulässige Firsthöhe : 7,60 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt (siehe A.3.5)  
 3.5  Bezugspunkt für die Bemessung der Außenwand- / und Firsthöhe, 580,22 ü.NN

**4. Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien**

4.1  Baugrenze  
 4.2  in diesem Bereich ist Grenzbebauung zulässig

**5. Bauliche Gestaltung**

5.1 **GD** Geneigtes Dach, Dachneigung max. 35 Grad zulässig  
 5.2  einzuhaltende Firstrichtung, First ist in Längsrichtung des Gebäudes zu legen.  
 5.3 Bei Dächern ab 30° Dachneigung sind Dachgauben bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Bei Dächern unter 30° Dachneigung sind Dachgauben unzulässig.  
 5.4 Bei Gebäuden U+E darf das Niveau Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß höchstens 30cm über dem östlichen natürlichen Geländeneiveau, gemessen vom Höhenbezugspunkt A 3.5, liegen. Ausbau des Untergeschoßes als Vollgeschoß zulässig, wenn zu diesem Zweck keine Abgrabungen erfolgen, und das natürliche Gelände nicht verändert wird.  
 5.5 Traufseitige Dachüberstände sind bis höchstens 1,00 m zugelassen, giebelseitige Dachüberstände bis 1,50 m.  
 5.6 Außenwände sind als geputzte Oberflächen, oder in Holzschalung auszuführen.  
 5.7 Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit einfacher senkrechter Lattung, oder als Maschendrahtzaun zulässig.  
 5.8 Die zur Versorgung der Elektro-Hausanschlüsse notwendigen Kabelverteilerkästen sollen mit der Vorderseite bündig mit der Zaunflucht aufgestellt werden.

**6. Sonstiges**

 **Ga** Fläche für Garagen. Garagen sind nur an den festgesetzten Lagen oder innerhalb der Bauräume zulässig.  
 Private Verkehrsfläche

**7. Grünordnung**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze benötigt, sind gärtnerisch zu gestalten. Für Hecken, Sträucher und Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, siehe Artenliste Punkt 8. Einfriedungen müssen sockellos ausgeführt werden, um den Austausch von Tieren zu ermöglichen.

 Baum zu erhalten  
 zu pflanzende Einzelbäume nach Gehölzliste Ziff. 8.1.

**8. Artenliste**

1. Bäume :  
 acer campestre Feldahorn  
 alnus glutinosa Schwarzerle  
 carpinus betulus Hainbuche  
 juglans regia Walnuß  
 malus silvestris Holzapfel  
 prunus avium Vogelkirsche  
 salix alba Silberweide  
 sorbus aria Mehlbeere  
 sorbus aucuparia Vogelbeere  
 sorbus x intermedia Oxelbime  
 Obstbäume in allen Sorten

2. Heckenpflanzen :  
 acer campestre Feldahorn  
 carpinus betulus Hainbuche  
 cornus mas Kornelkirsche  
 crataegus monogyna Weißdorn  
 fagus sylvatica Rotbuche  
 ligustrum vulgare Liguster  
 taxus baccata Eibe

3. Großsträucher  
 amelancieramarckii Felsenbime  
 buxus sempervirens Buchs  
 cornus mas Kornelkirsche  
 cornus sanguinea Hartriegel  
 crataegus monogyna Weißdorn  
 euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
 fraxinus alnus Kreuzdorn  
 lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche  
 prunus padus Traubenkirsche  
 prunus spinosa Schlehe  
 sambucus nigra Schwarzer Hollunder  
 syringa vulgaris Flieder  
 viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

**9. Vermaßung**

9.1  Längenmaß in Metern, z.B. 2,0 m

**10. Immissionsschutz**

1. Sämtl. Fenster, von denen aus die Staatsstraße eingesehen werden kann müssen mind. der Schallschutzklasse 2 entsprechen.  
 2. Das Bauschalldämmmaß Rw der Außenwand muß mind. 40 dB betragen.  
 3. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist der Grundriß so zu gestalten, daß die Kinderzimmer und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude orientiert werden.

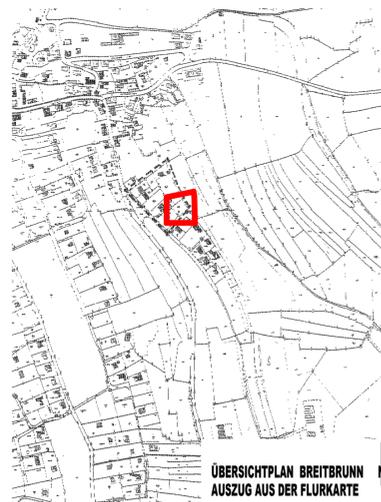
**B Hinweise**

1. Die Grundstücke sind unmittelbar nach ihrer Bebauung an die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbands anzuschließen. Zwischenlösungen über Klär- und Versitzanlagen sind in Bezug auf das Schmutzwasser nicht zulässig.  
 2. Abwasserintensive Betriebe dürfen nicht angesiedelt werden.  
 3. Niederschlagswasser ist in eigenen Sickergruben zu beseitigen, vorteilhaft ist die Verwendung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen zur Gartenbewässerung.  
 4.  Bestehende Grundstücksgrenze  
 z.B. 429/5  
 Bestehende Flurstücksnummer z.B. 429/5  
 Vorhandene Haupt- und Nebengebäude  
 Höhenkote und Höhenlinie bezogen auf Normalnull (NN)

5. Durch den Verkehr auf der Staatsstraße 2067 ist mit Überschreitungen der einzuhaltenden Orientierungswerte von 12 dB (A) tags und nachts zu rechnen.  
 6. In der Nähe des Geltungsbereiches (ca. 70m) befindet sich das Bodendenkmal D-1-7932-0074. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs. 1-2 DschG.  
 7. Auf die Geltung der gemeindlichen Baumschutzverordnung wird hingewiesen.  
 8. Abfallbehälter sind an der nächsten befahrbaren Straße zur Leerung bereitzustellen.

Kartengrundlage Amtliche Katasterblätter M 1:1000  
 SW 5-14.21 und SW 6-14.1  
 Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit  
 Entwurfsverfasser Herrsching a. Ammersee, den .....

.....  
 Anton Leitner, Dipl. Ing (FH) Architekt  
 Plan X architekten gmbh, 82211 HERRSCHING



**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 16.12.2015 gefaßt und am 16.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 16.12.2015 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d. Fassung vom 29.11.2015 hat in der Zeit vom 24.02.2016 bis 30.03.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. §13 Abs.2 Nr.3, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs.2 BauGB).
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 16.12.2015 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d. Fassung vom 29.11.2015 hat in der Zeit vom 24.02.2016 bis 30.03.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4a. Abs.2 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 30.05.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs in der Fassung vom 30.05.2016 hat in der Zeit vom 13.07.2016 bis 18.08.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.3, § 4 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 30.05.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d. Fassung vom 30.05.2016 hat in der Zeit vom 13.07.2016 bis 18.08.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2, § 3 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 10.10.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs in der Fassung vom 10.10.2016 hat in der Zeit vom 02.11.2016 bis 18.11.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.3, § 4 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 10.10.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d. Fassung vom 10.10.2016 hat in der Zeit vom 02.11.2016 bis 18.11.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2, § 3 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.12.2016 wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching a. Ammersee am 19.12.2016 gefaßt (§ 10, Abs.1 BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den .....  
 .....  
 (Siegel) Erster Bürgermeister, Christian Schiller

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 19.12.2016 erfolgte am .....; Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.12.2016 in Kraft (§ 10 Abs.3, BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den .....  
 .....  
 (Siegel) Erster Bürgermeister, Christian Schiller

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 "ÖSTLICH DES RAUSCHER WEGS" DER GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE**

**DIE GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE ERLÄSST AUFGRUND §§ 1 BIS 4, SOWIE 8 ff und 13a BauGB, ART. 81 BayBO UND ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS**

**Satzung**

**DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ERSETZT INNERHALB IHRES GELTUNGSBEREICHES Grundstück Fl.-Nr. 429 / 7 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "ÖSTLICH DES RAUSCHER WEGS" IN DER FASSUNG VOM 09.01.1995**

**ENTWURFSVERFASSER : ANTON LEITNER, DIPL.ING (FH) ARCHITEKT Plan X architekten gmbh, 82211 HERRSCHING**

**PLANDATUM 29.11.2015  
 geändert am : 30.05.2016  
 10.10.2016  
 19.12.2016**