A. Festsetzungen

1. Abgrenzungen

1.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für den Geltungsbereich wird Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

2.2. WR Reines Wohngebiet

2.3. Fläche gemeinschaftlicher Nutzung für die Abfallentsorgung

2.4. private Grünfläche

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 186 m2 höchstzulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO, z.B. 186 m2

4. Baugrenzen, Bauweise

4.1 Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Baugrenze

4.3. Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
Ein Doppelhaus entspricht einem Wohngebäude.

4.4. Zugelassen sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoß dem Dachgeschoß entspricht.
Die maximale Wandhöhe darf 4,50 m, gemessen am bergseitig höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberkante, nicht übersteigen.
Zulässige Dachneigung : 23 - 35°
Zulässige Dachform : symmetrische Satteldächer

4.5. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Für die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude ist weißer oder heller Putz und naturfarbenes Holz zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall und Kunststoffen sind nicht zulässig.

5.2. Fenster und Türen sind in Holz oder Kunststoff auszuführen.
Sie können in Farbtönen gestrichen werden, bzw. eingefärbt sein.

5.3. Die Ausbildung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Je Haus 2 Stück mit einer maximalen Gaubenansichtsfläche (Stirnfläche) von 1,5 m2.

5.4. Zulässig je Dach sind 4 Stück liegende Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,8 m2 und ein Dachausstiegsfenster.

5.5. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.6. Für die Dacheindeckung ist Ziegeldeckung oder ähnliches Material zu verwenden.

5.7. Abgrabungen sind nicht zulässig.

6. Garagen

6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen

GA Garagen

6.2. Die Garagen sind in Ihrer baulichen Gestaltung, der Dachausbildung und Dachneigung den Hauptgebäuden anzugleichen.

6.3. Garagen sind ausschließlich auf den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Verkehr

7.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit (sowie Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090).

7.3. private Verkehrsfläche

7.4. Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

8.1. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

8.2. Das Gelände ist in seiner natürlichen Form so weit wie möglich zu erhalten.
Erdaufhäufungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Hangkanten und Bodenwellen sind zu erhalten.

8.3. Für Hecken und Sträucher sind bodenständige, heimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden.

8.4. Neben Obstbäumen und Nußbäumen werden folgende Gehölzarten festgesetzt.

Bäume :

Buche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus pendunculata
Esche	Fraxinus exelsior
Erle	Alnus glutinosa
Linde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra

Sträucher :

Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuß	Corylus avellana
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Wildrose	Rosa multiflora
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina

8.5. Alle befestigten Flächen auf privatem Grund sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zugelassen sind wassergebundene Decken oder Kies, Natursteinpflaster und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand - bzw. Splittbettung.

8.6. Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig, wobei mögliche Sockel nicht höher als 20 cm sein dürfen.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Holz - oder Maschendrahtzäune 1,0 m Höhe nicht übersteigen.

8.7. bestehende und zu erhaltene Gehölzgruppen. Auslichtungen zum Zwecke eines gesunden Aufwuchses sind zugelassen.

8.8. zu pflanzene Einzelbäume nach Baumliste

9. 2.00 Längenmaß in Metern, z.B. 2,0 m

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Grenze der Landschaftsschutzgebietsverordnung

2. Grenze des Überschwemmungsgebietes

C. Hinweise

1. Aufzuhebende Grundstücksgrenze

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3. Vorgeschlagene Gebäudeform

4. Vorhandene Grenzsteine

5. Bestehende Grundstücksgrenze

6. 550 Höhenlinie, z.B. 550 ü. NN, Höhenunterschied = 1 m

7. 564/2 Bestehende Flurstücksnummer z.B. 564/2

8. Öffentlicher Schmutzwasserkanal

9. Wasserwirtschaftliche Belange

Generell wird Schmutzwasser in Trennsystem dem öffentlichen Kanal zugeführt.
Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an den öffentlichen Kanal und die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zu versickern.
Es ist mit Hang - und Schichtwasser zu rechnen. Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen, die nach aufzuzeigen sind.
Auf Art. 63 Bay WG wird hingewiesen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein unter - oder oberirdisches Gewässer eingeleitet, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVBL.Nr. 3/2000) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach den ATV-Arbeitsblatt A138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes , soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden.
Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten.
Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
In einem 4 m breiten Grundstücksstreifen ist zum Schutz des öffentlichen Schmutzwasserkanales (Hauptsammler) eine Bebauung nicht zulässig, auch ist die Pflanzung tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.
Führen private Hausanschlußleitungen über Nachbargrundstücke, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.
Das Baugebiet grenzt an den Ammersee. Private Grünflächen reichen bis in den 60 m - Bereich.
Der HHW beträgt 535.35 m ü. NN, einschließlich Freibord.

Für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen an einem Gewässer 1. Ordnung ist eine Genehmigung nach Art. 59 Bay WG erforderlich.
Dies gilt auch für Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind.

Der Ammersee ist ein Gewässer 1. Ordnung, gem. Art. 43 (1) Nr. 1 Bay WG obliegt die Unterhaltung grundsätzlich den Freistaat Bayern. Unterhaltungsarbeiten der Gewässeranlieger dürfen nur in ausdrücklichen Einverständnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Landsberg/L. erfolgen. Ein Gewässerausbau bedarf gem. § 31 WHG einer wasserrechtlichen Plangenehmigung, bzw. Planfeststellung.
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen ist.
Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
Der Ammersee ist gem. Art. 42 Bay WG naturnah zu unterhalten. Ein mindestens 5 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Ufers, ist von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen (u.a. auch Einfriedungen) freizuhalten.
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmass umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

Kartengrundlage Amtliche Katasterblätter M 1:1000
SW 6-14.6 und SW 6-15.10

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

Planfertiger Herrsching a. Ammersee, den .....

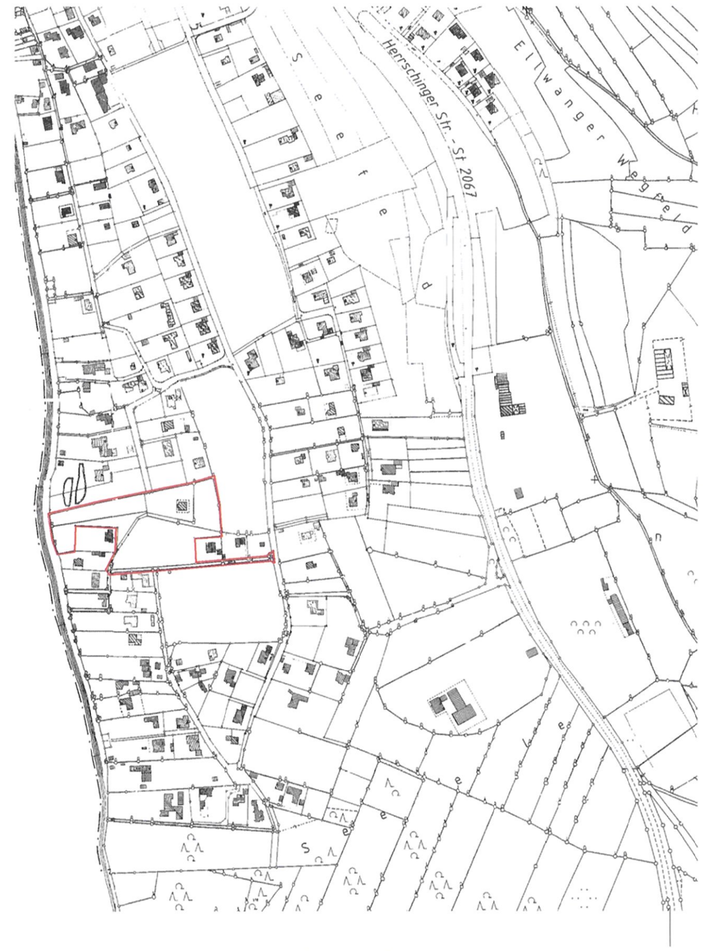
Architekturbüro R. LIDL + A. LEITNER Mühlfelder Straße 18 82211 Herrsching

Architekt Reinhard Lidl Mühlfelder Straße 18, 82211 Herrsching

Gemeinde Herrsching a. Ammersee, den .....

.....

Erster Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000 N
Ausschnitt aus Flurkarte

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 27.04.1998 gefaßt und am 25.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - entwurf in den Fassungen vom 29.04.1999, 02.08.1999,28.02.2000 und 02.08.2000 hat in der Zeit vom 01.06.1999, 03.01.2000, 30.06.2000 und 16.10.2000 bis 06.07.1999, 18.01.2000, 17.07.2000 und 31.10.2000 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Die öffentliche Auslegung des von Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 16.11.1999 gebilligten Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Fassung vom 29.04.1999, 02.08.1999,28.02.2000, und 02.08.2000 hat in der Zeit vom 01.06.1999, 03.01.2000, 30.06.2000 und 16.10.2000 bis 06.07.1999, 18.01.2000, 17.07.2000 und 31.10.2000 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

4. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2000 wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 13.11.2000 gefaßt.

Herrsching a. Ammersee, den ...14. Nov. 2000...

(Erster Bürgermeister)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan erfolgte am 20.11.2000, Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebaungs - planes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2000 in Kraft (§ 10 Abs.3, BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den 20. Nov. 2000...

(Erster Bürgermeister)

Gemeinde Herrsching a. Ammersee
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan Nr. 36
Nördlich der Steingrabenstraße, Breitbrunn

Planfertiger Architekturbüro
R. LIDL + A. LEITNER
Mühlfelder Str. 18
82211 Herrsching
Tel. 08152/925176 - 77

Plandatum	29.04.1999
geändert am	02.08.1999
geändert am	28.02.2000
geändert am	02.08.2000

Die Gemeinde Herrsching a. Ammersee erläßt aufgrund §§ 1 bis 4, sowie 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBo) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung