1. Abgrenzungen

1.1. ▨ Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

1.2. —●—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; unterschiedliches Maß der Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.2. WR Reines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GR 90 höchstzulässige Grundfläche, z.B. 90 m2. (Hierzu zählen auch z.B. Balkone, Außentreppen und wasserundurchlässige Terrassen).

3.2. GR 150 / 50 höchstzulässige Grundfläche, z.B. 150 m2, zuzüglich z.B. 50 m2 für Terrassen

3.3. II höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße, z.B. zwei Vollgeschoße

4. Baugrenzen, Bauweise

4.1. Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2. ☐ Baugrenze

4.3. ▨ Baugrenze für Terrassen

4.4. Die Geltung des Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO wird angeordnet

4.5. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit maximal zwei Wohnungen. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

4.6. WH 6,0 Maximale Wandhöhe, z.B. 6.0 m, bergseitig, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante am Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer A.4.8.).

4.7. FH 9,5 Maximale Firsthöhe, z.B. 9,5 m, bergseitig, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante am Höhenbezugspunkt (siehe Ziffer A.4.8.).

4.8. ◐ Bezugspunkt für die Bemessung der Außenwandhöhe

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Zugelassen sind symmetrische Sattel- und Walmächer, Pult- und Tonnendächer sind ausgeschlossen. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung für alle Dachflächen einheitlich zu wählen.

5.2. ←——→ Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

5.3. Zulässige Dachneigung : 22° bis 35°

5.4 Die Höhen der Erdgeschossfertigfußböden werden wie folgt festgesetzt : für Bauräume B, D = 563,50 ü.NN , für Bauraum C = 564,50 ü.NN, für Bauraum E = 564,00 ü.NN.

5.5. Die Ausbildung von Dachgauben ist nicht zugelassen.

5.6. Quergiebel sind nur in Form von untergeordneten Nebengiebeln zugelassen, sie müssen in der Höhe einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst einhalten. Je Gebäude ist ein Quergiebel mit maximal 6,00 m Breite zugelassen (ein Doppelhaus ist als ein Gebäude zu sehen).

5.7. Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.8. Abgrabungen sind unzulässig.

6. Garagen und PKW-Stellplätze

6.1. Für die bauliche Gestaltung von Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Dachausbildung und Dachneigung sind an die Hauptgebäude anzupassen.

6.2. ⬚ Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
Garage

6.3. Garagen sind außer auf den hierfür vorgesehenen Flächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Verkehr

7.1. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nrn. 3, sowie der Gemeinde Herrsching zu belastende Fläche.

7.2. 🟧 Straßenverkehrsfläche

7.3. ═ Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

8.1. ● Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen.

8.2. ● Auf jedem Grundstück ist an der Erschließungsstraße eine Baum aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Abgängige Bäume sind innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
Artenliste 1 :
Mindestpflanzgröße : Hochstamm, 3 x v., mDb., STU 16-18 cm

Acer campestre - Feldahorn	Juglans regia - Walnuss
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus avium - Vogel-Kirsche

8.3. Hecken aus Nadelgehölzen sind zum Schutz des Landschaftsbildes unzulässig.

8.4. Je 150 m2 unbebauter Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein Obst- oder Nussbaum als Hochstamm, mit einem Kronenansatz von 1,8 m zu pflanzen.

8.5. Als Zäune zur Straße und Erschließungsstraße sind längs geordnete Stabzäune in maxmimal 1,2 Höhe aus Holz oder Metall, ohne Sockel zulässig.

8.6. Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Sitzplätze sind aus wasserdurchlässigem Material oder mit wasserdurchlässiger Fuge auszubilden.

8.7. 🟩 Private Grünfläche zum Zwecke der Ortsrandgestaltung
Der Baum- und Gehölzbestand ist artgerecht zu pflegen. Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Abgängige Gehölze sind mit Arten aus der Liste unter Punkt 9.1 zu ersetzen.

9. ☐ Ausgleichsfläche

9.1. Maßnahmen

● Pflanzung einer vierreihigen Baumhecke mit heimischen Gehölzen auf 140 m Länge, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m.

🟨 Umwandlung einer Gartenwiese in eine extensive Mähwiese, 2 Schnitte im Jahr mit Entfernen des Mähgutes, der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli

● Pflanzung von 14 Obstbäumen als Hochstamm mit Kronenansatz von 1,8 m.
Artenliste 2 für Gehölzhecke :
Bäume 25 Stück, Mindestpflanzgröße, Hochstamm, 3 x v., m.DB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Quercus robur - Stiel-Eiche	Tilia cordata - Winter-Linde

Heister : 75 Stück, Mindestpflanzgröße, 2 x v., o.B., H 200-250 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn	Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere	Sorbus intermedia - Oxelbeere

Sträucher : 350 Stück, Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, H 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel	Malus sylvestris - Wildapfel
Rosa canina - Hunds-rose	Rosa multiflora - vielblütige Rose
Pyrus communis - Holz-Birne	Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare "Atrovirens" - Schwarzgrüner Liguster	

9.2. Maßnahmenträger : Bauherr, Zeitpunkt : Vegetationsperiode nach Fertigstellung des 1. Gebäudedachstuhls,

10. Immissionsschutz

10.1. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ausgehend von der Münchner Straße befinden sich die mit Planzeichen
> gekennzeichneten Fassaden nach der DIN 4109, Tab. 8, im Lärmpegelbereich III. Die mit dem Planzeichen
>> gekennzeichneten Fassaden befinden sich im Lärmpegelbereich IV.
Nach DIN 4109, Tab. 8, muss die Gesamtaußenfläche eines Wohnraumes bzw. eines Übernachtungsraumes einer Beherbergungsstätte an den in o.g. Weise gekennzeichnete Bauräumen ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß in Höhe von > $R'_{w,res} \geq 35$ dB
>> $R'_{w,res} \geq 40$ dB aufweisen.
An den so gekennzeichneten Fassaden und an der Westseite des Bauraumes B ist nach Möglichkeit auf die Anordnung von Fenstern von Schlaf - und Kinderzimmern zu verzichten, oder durch geeignete Wohnungsgrundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume stets über Fensteröffnungen an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden können. Ist dies nicht möglich, ist für die Fenster von Schlaf - und Kinderzimmern an den gekennzeichneten Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei dem bereits bestehenden Gebäude betreffen die o.g. Anforderungen nur Aus- und Umbaumaßnahmen.

11. Entsorgungseinrichtungen

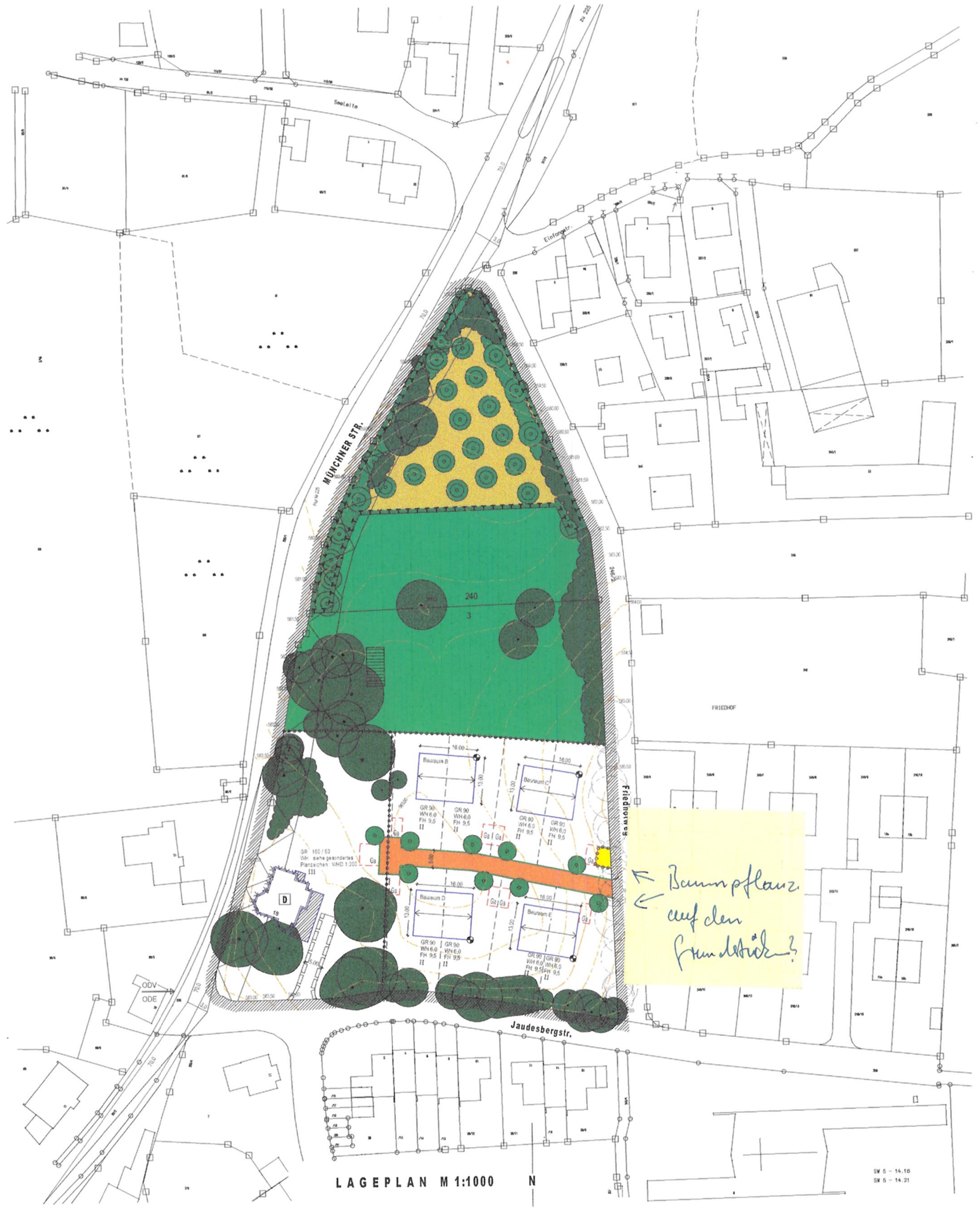
11.1 🟨 Fläche gemeinschaftlicher Nutzung für die Abfallentsorgung

B. Hinweise

1. ☐ Vorhandene Grenzsteine
2. —☐——☐— Bestehende Grundstücksgrenze
3. - - - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. 115/1 Bestehende Flurstücksnummer z.B. 115/1
5. 2.0 Längenmaß in Metern, z.B. 2,0 m
6. 564,50 Höhenlinie, z.B. 564,50 ü.NN., Höhenunterschied = 0,50 m
7. Als zu erhaltende festgesetzte Einzelbäume dürfen nur mit gemeindlichem Einverständnis gefällt werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit).
8. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
9. ○ bestehende Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches
10. ⊠ Reduzierte Anbauverbotszone
Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§1 Abs.5, Nr.8 BauGB,Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).
11. 70,0 3,0 Sichtdreieck mit Vermaßung in Metern
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
12. ODV ═▷ ODE Ortsdurchfahrtsgrenze, z.B. ODV/ODE
13. Wasserwirtschaftliche Belange
Generell wird Schmutzwasser im Trennsystem dem öffentlichem 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. Zur Beurteilung des Baugrundes hinsichtlich der Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde ein Bodengutachten eingeholt. Dieses Bodengutachten liegt bei der Gemeinde Herrsching zur Einsicht vor. Laut diesem Bericht Nr. 05-200 vom 21.04 2005, vom Baugrundinstitut Dipl.Ing. Rolf-G. Jung, Dießen, kann im vorgesehenen Bebauungsbereich überwiegend von kiesigem Untergrund ausgegangen werden. Insgesamt ist für das Baugebiet von überwiegend durchlässigen Böden auszugehen, die grundsätzlich für die Versickerung und Einleitung von Regenwasser geeignet sind.
Die Dimensionierung der Anlagen ist auf die ermittelten Durchlässigkeitswerte abzustimmen. Die bei den Baugrundaufschlüssen gewonnenen Bodenproben und die an einer Auswahl davon durchgeführten Laborversuche können wegen dieser punktförmigen Aufschlüsse und der selektiven Auswahl der Proben stärkere Schwankungen aufweisen und sind somit bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu überprüfen. Mit einer Beispiel-Berechnung mit Rigolenversickerung (Berechnung v. 23.11.2005, Nr. 05-200) wurde die Möglichkeit der Regenwasserversickerung nachgewiesen.
Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem 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.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Baumpflanz. auf den Grundstück?

LAGEPLAN M 1:1000 N

Kartengrundlage	Amtliche Katasterblätter M 1:1000 SW 5-14.16 + SW 5 14.21
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Herrsching a. Ammersee, den 28.06.2006

Anton Leitner, Dipl. Ing. (FH)
ARCHITEKT
Kienbachstr. 7, 82211 Herrsching

Anton Leitner, Dipl.Ing (FH),Architekt, Kienbachstr.7, 82211 Herrsching
Tel. 08152 / 399 328

Entwurfsverfasser für die Grünordnung

Herrsching a. Ammersee, den 28.06.2006

Monika Treiber

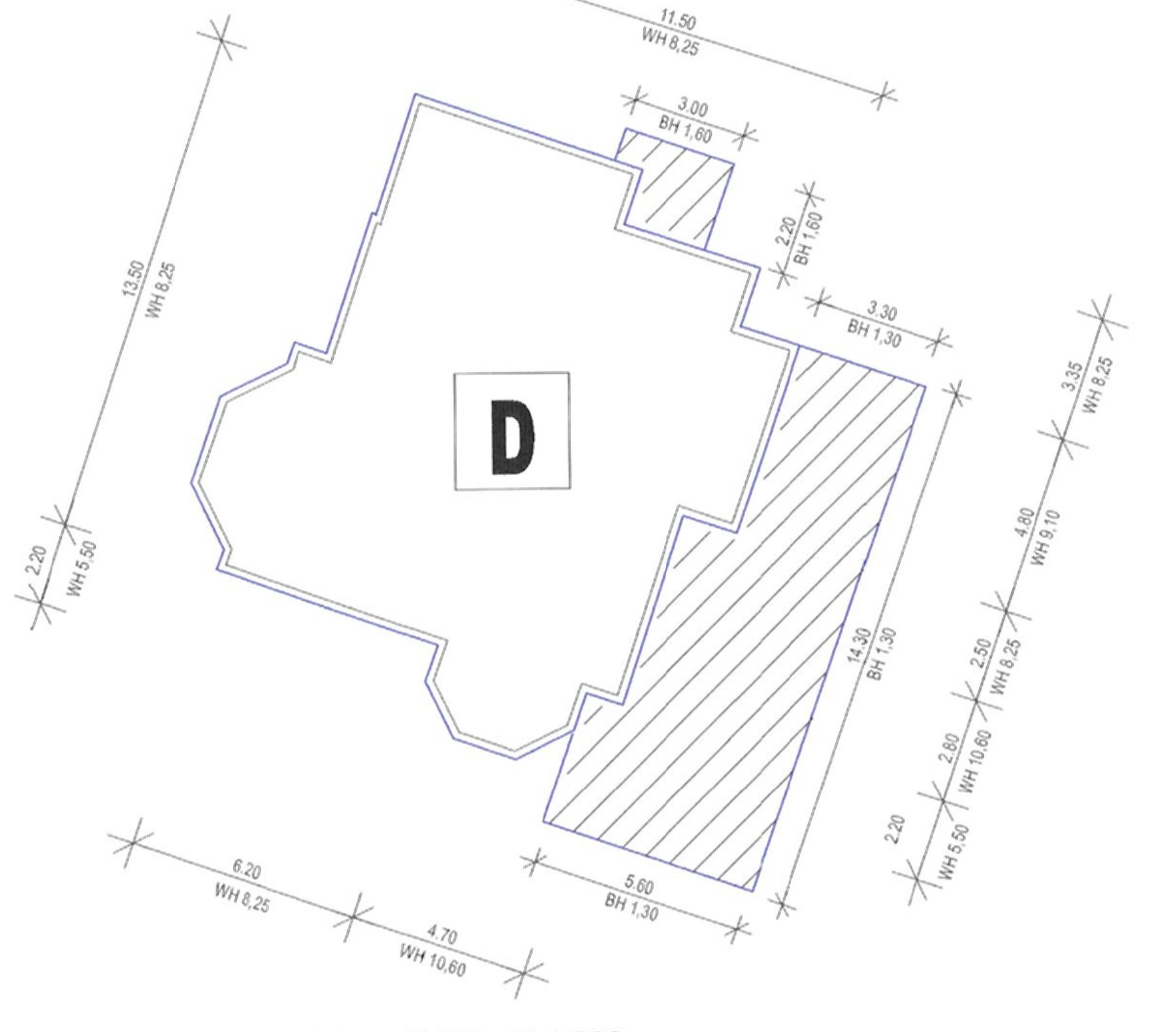
Monika Treiber, Dipl.-Ing, Landschaftsarchitektin, Rieder Straße 70
82211 Herrsching, Tel. 08152 / 3153

Gemeinde

Herrsching a. Ammersee, den 03.07.2006

C. Hollacher

Christine Hollacher
Erste Bürgermeisterin



gesondertes Planzeichen WHD, M 1:200

3.00 / WH 8,25 Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m
Maximale Wandhöhe, z.B. 8,25 m, bezogen auf jeweiligen Wandteil, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante.

3.00 / BH 1,00 Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m
Maximale Brüstungshöhe bei Terrassenflächen, z.B. 1,0 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 24.01.2001 gefaßt und am 06.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.10.2002 statt.
3. Die Beteiligung der Bürger Belange zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.09.2002, 18.10.2004, 30.05.2005 fand in der Zeit vom 30.10.2002 bis 03.12.2002 und 09.01.2006 bis 13.02.2006 statt.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf fand in der Fassung vom 16.09.2002, 18.10.2004 und 30.05.2005 hat in der Zeit vom 30.10.2002 bis 03.12.2002 und 09.01.2006 bis 13.02.2006 statt (§4 Abs.2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2006 wurde am 27.03.2006 vom Gemeinderat gefasst.

Herrsching a. Ammersee, den 03.07.2006

(Siegel)

C. Hollacher

Christine Hollacher
Erste Bürgermeisterin

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 10.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2006 in Kraft (§ 10 Abs.3, BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den 10.07.2006

(Siegel)

C. Hollacher

Christine Hollacher
Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE **Herrsching a. Ammersee**
Lkr. Starnberg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 58 "Breitbrunn, zwischen Friedhofweg, Münchner Straße
mit integrierten Grünordnungsplan und Jaudesbergstraße (Fl.-Nrn. 3 und 240)"

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

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff den Bebauungsplan Nr. 5 / Straßennetzplan für den Ortskern von Breitbrunn in der Fassung vom 29.07.1970.

ENTWURFSVERFASSER für den Bebauungsplan	Anton Leitner, Dipl.Ing (FH), ARCHITEKT Kienbachstr.7, 82211 Herrsching Tel. 08152 / 399 328
ENTWURFSVERFASSER für die Grünordnung	Monika Treiber, Dipl.-Ing, Landschaftsarchitektin Rieder Straße 70, 82211 Herrsching, Tel. 08152 / 3153
PLANDATUM :	05.09.2002
GEÄNDERT AM :	16.09.2002 18.10.2004 30.05.2005 27.03.2006