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

3.2. II Zugelassen sind zwei Vollgeschoße, wobei das zweite Vollgeschoß dem Dachgeschoß entspricht.

4. Baugrenzen, Bauweise

4.1 Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2. Baugrenze

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

4.4. Zulässig sind in Wohngebäude maximal zwei Wohnungen. Ein Doppelhaus entspricht einem Gebäude.

4.5. maximal zulässige Wandhöhe 4,50 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante am Höhenbezugspunkt (siehe A.4.6.)

4.6. Bezugspunkt für die Bemessung der Außenwandhöhe

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Zugelassen sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 35°.

5.2. Alternativ zu symmetrischen Satteldächern (Ziff. 5.1.) sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° zulässig.

5.3. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

5.4. einzuhaltende Hauptfirstrichtung für Satteldächer

5.5. einzuhaltende Hauptfirstrichtung und Hauptfirstlage für Pultdächer

5.6. 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.

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

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

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

5.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.11. Abgrabungen sind unzulässig.

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. Alternativ zu Ziff. 6.2. ist auch die Ausführung als Flachdach mit einer Dachneigung bis 3° zulässig.

6.4. 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 Flächen zugunsten der Allgemeinheit (sowie Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090).

7.3. private Verkehrsfläche

7.4. Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

8.1. bestehende und zu erhaltende Gehölzgruppen. Auslichtungen zum Zwecke eines gesunden Aufwuchses sind zugelassen.

8.2. bestehende und zu erhaltende Einzelbäume

8.3. zu pflanzene Einzelbäume nach Gehölzliste Ziff. 8.7.

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

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

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

8.7. Neben Obstbäumen und Nußbäumen werden folgende Gehölzarten festgesetzt.

Bäume :		Sträucher :	
Buche	Fagus sylvatica	Kornelkirsche	Cornus mas
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Stieleiche	Quercus pendunculata	Liguster	Ligustrum vulgare
Esche	Fraxinus excelsior	Haselnuß	Corylus avellana
Erle	Alnus glutinosa	wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Linde	Tilia cordata	gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Bergulme	Ulmus glabra	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
		Purpurweide	Salix purpurea
		Salweide	Salix caprea
		Wasserschneeball	Viburnum opulus
		Wildrose	Rosa multiflora
		Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Kreuzdorn	Rhamnus catharitica
		Hundsrose	Rosa canina

8.8. 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.

8.9. 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 überragen.

9. 269 Längenmaß in Metern, z.B. 2,0 m

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Grenze der Landschaftsschutzgebietsverordnung

2. Grenze des Überschwemmungsgebietes

C. Hinweise

1. Vorgeschlagene Gebäudeform

2. Vorhandene Grenzsteine

3. Grundstücksgrenze

4. --- 550 --- Höhenlinie, z.B. 550 ü. NN, Höhenunterschied = 1 m

5. 564/2 Bestehende Flurstücksnummer z.B. 564/2

6. Öffentlicher Schmutzwasserkanal

7. 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.
Es ist mit Hang - und Schichtwasser zu rechnen. Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen, die noch 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. 9/2000) erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
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. 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 Grunddienst - barkeit 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 dem Freistaat Bayern. Unterhaltungsarbeiten der Gewässeranlieger dürfen nur im 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 Aus- hubarbeiten 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
Entwurfsverfasser	Herrsching a. Ammersee, den 19-11-2004 Anton Leitner, Dipl. Ing. (FH) Architekt Kienbachstr. 7, 82211 Herrsching Anton Leitner, Dipl. Ing (FH) Architekt Kienbachstr. 7, 82211 Herrsching Tel. 08152 / 399 - 328
Gemeinde	Herrsching a. Ammersee, den .... Erste Bürgermeisterin, Christine Hollacher

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 29.09.04 gefaßt und am 23.04.04 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanänderungsentwurf in der Fassung vom 29.03.04 hat in der Zeit vom 04.05.04 bis 03.06.04 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 29.03.04 gebilligten Bebauungsplanänderungs- entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 29.03.04 hat in der Zeit vom 04.05.04 bis 03.06.04 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.10.04 wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 06.10.04 gefaßt.

Herrsching a. Ammersee, den 07.12.04
(Siegel) C. Hollacher
Erste Bürgermeisterin Christine Hollacher

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über die als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung erfolgte am 10.12.04. 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 06.10.04 in Kraft (§ 10 Abs. 3. BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den 10.12.04
(Siegel) C. Hollacher
Erste Bürgermeisterin Christine Hollacher

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36 "NÖRDLICH DER STEINGRABENSTRASSE, BREITBRUNN" DER GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE

DIE GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE ERLÄSST AUFGRUND §§ 1 BIS 4, SOWIE 8 ff BauGB, ART. 91 BayBO UND ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS

Satzung

DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ERSETZT INNERHALB IHRES GELTUNGSBEREICHES DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "NÖRDLICH DER STEINGRABENSTRASSE, BREITBRUNN" IN DER FASSUNG VOM 02.08.2000.

ENTWURFSVERFASSER : ANTON LEITNER, DIPL.ING (FH) ARCHITEKT
KIENBACHSTR. 7, 82211 HERRSCHING
TEL. 08152 / 399-328

PLANDATUM 29.03.2004
geändert am 06.10.2004