

**Der Bebauungsplan Nr. 36 "Nördlich der Steingrabenstraße, Breitbrunn" i.d.F. vom 06.10.2004 wird wie folgt geändert : Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Fl.-Nr. 564 durch den nebenstehenden Planteil ersetzt.**

**A. Festsetzungen**

**1. Abgrenzungen**

1.1.  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der baulichen Nutzung**

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

2.2 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 564 sind untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14, Abs.1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Gesamfläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1  höchstzulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO, z.B. 186 m<sup>2</sup>  
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um 15% überschritten werden.

3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

3.3 maximal zulässige Wandhöhe, 4,50 m, gemessen an der natürlichen Geländeoberkante am Höhenbezugspunkt (siehe A.3.3)

3.4  Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe

**4. Baugrenzen, Bauweise**

4.1 Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2  Baugrenze  
Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenze um max. 1,0 m überschreiten.

4.3 Die Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs.5 Satz 1 BayBO, sind einzuhalten.

**5. Bauliche Gestaltung**

- 5.1 Zugelassen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 35°.
- 5.2 Alternativ zu symmetrischen Satteldächern (Ziff. 5.1) sind nur 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 Hauptfirstige für Pultdächer
- 5.6 Die Ausbildung von Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Je Haus 2 Stück mit einer maximalen Gaubenansichtsfläche (Stirnfläche) von 2,0 m<sup>2</sup>.
- 5.7 Im Bereich der Zufahrt und im Bereich der oberirdischen Stellplätze sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,20 m und im Bereich von Hauseingängen bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig. Ansonsten sind Abgrabungen unzulässig.

**6. Garagen und Stellplätze**

6.1  Tiefgaragenzufahrt, oberirdisch eingehaust und überdacht

6.2  Flächen für Tiefgarage

6.3  Flächen für Besucher-Stellplätze

6.4 Der für die Gebäude erforderliche Stellplatzbedarf ist ausschließlich in der Tiefgarage nachzuweisen.

6.5 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

6.6 Tiefgaragen und andere Unterbauten dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Decken sind, soweit nicht mit Gehbelag befestigt, mit mindestens 0,60 m humusreichem Oberboden zu überschütten und zu bepflanzen (Rasen / Sträucher).

**7. Verkehr**

7.1  Flächen für Zufahrt

**8. Grünordnung**

8.1  bestehende und zu erhaltende Einzelbäume

8.2 Aufschüttungen sind unzulässig.

**9. Vermaßung**

1.  Längenmaß in Metern, z.B. 2,0 m

**B. Hinweise**

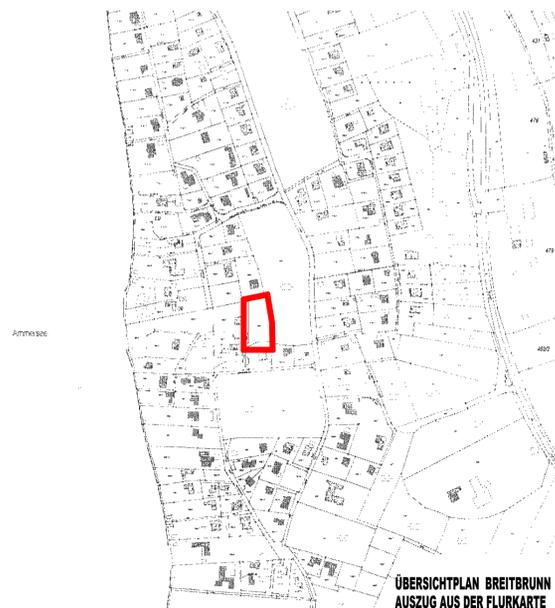
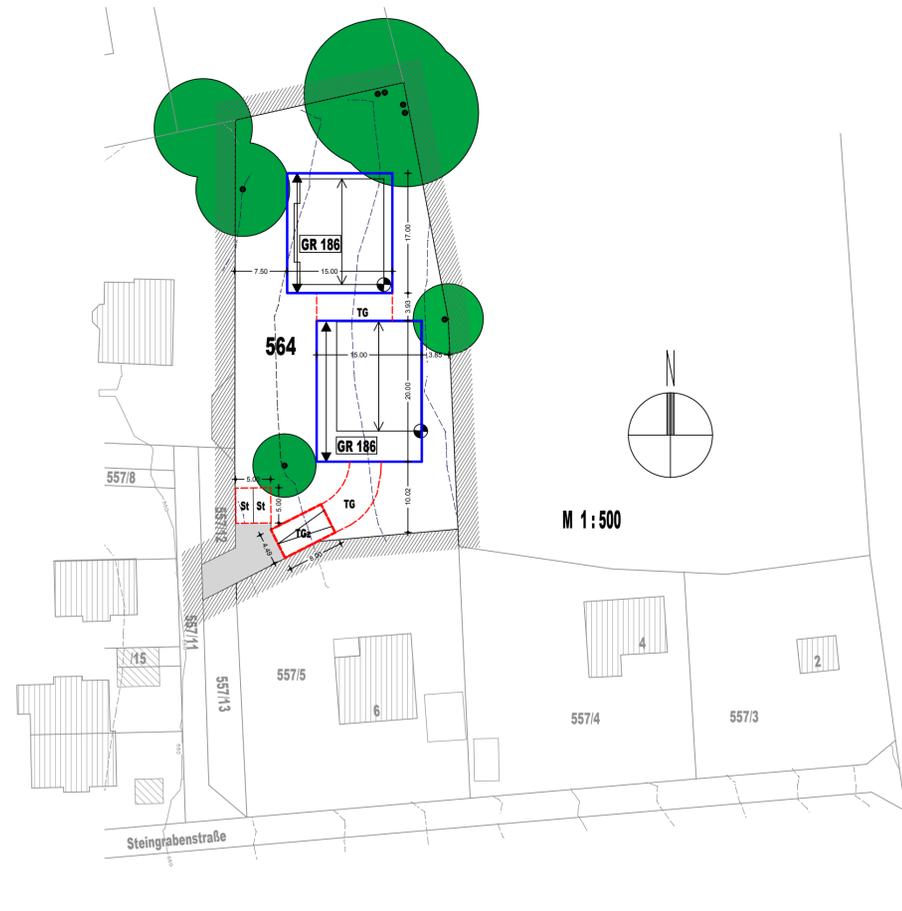
- 1.  Vorgeschlagene Gebäudeform
- 2.  Grundstücksgrenze
- 3.  Höhenlinie, z.B. 550 ü. NN, Höhenunterschied = 1 m
- 4.  Bestehende Flurstücksnummer z.B. 564/2

- 5. Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Herrsching a. Ammersee i.d. Fassung vom 13.05.2013.
- 6. Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching a. Ammersee nachzuweisen und zu errichten.
- 7. 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.
- 8. Wasserwirtschaftliche Belange  
Generell wird Schmutzwasser im 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. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, zu beantragen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Bei der weiteren Objektplanung ist dem wild abfließenden Wasser und seinen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausreichende Aufmerksamkeit zu schenken. Auf § 37 WHG wird verwiesen.  
Eine flüssigkeitsdichte Bodenbefestigung von Tiefgaragen ist lediglich bei geringen Flurabständen zum Grundwasser (bzw. Schichtenwasser) erforderlich. Wenn eine Entwässerung der Tiefgarage vorgesehen ist, darf diese ausschließlich, sowie nur mit Zustimmung des Kanalnetzbetreibers, in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TREGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deck-schichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREGW vom 17.12.2008 erfüllt sind.

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



**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching a. Ammersee am 29.07.2015 gefaßt und am 02.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 01.02.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d. Fassung vom 15.01.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. §13 Abs.2 Nr.3, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs.2 BauGB).
3. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 01.02.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfs i.d. Fassung vom 20.02.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 10.06.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4a, Abs.2 BauGB).
4. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des in der Fassung vom 04.07.2016 hat in der Zeit vom 18.10.2016 bis 02.11.2016 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.3, § 4 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
5. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des Bebauungsplanänderungsentwurfs in der Fassung vom 04.07.2016 hat in der Zeit vom 18.10.2016 bis 02.11.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2, § 3 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
6. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanänderungsentwurfs in der Fassung vom 28.11.2016 hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis 11.01.2017 stattgefunden (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.3, § 4 Abs.2 und § 4a Abs.2 und 3 BauGB).
7. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit entfällt
8. Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2017 wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching a. Ammersee am 20.02.2017 gefaßt (§ 10, Abs.1 BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den .....

.....  
(Siegel) Erster Bürgermeister, Christian Schiller

Herrsching a. Ammersee, den .....

.....  
(Siegel) Erster Bürgermeister, Christian Schiller

Herrsching a. Ammersee, den .....

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 20.02.2017 in Kraft (§ 10 Abs.3, BauGB).

**2. 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 UND 13a BauGB, DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BauNVO, 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. 564  
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "NÖRDLICH DER STEINGRABENSTRASSE, BREITBRUNN"  
IN DER FASSUNG VOM 06.10.2004.

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

PLANDATUM 20.02.2016

geändert am 04.07.2016  
28.11.2016  
20.02.2017