

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 63

FÜR DAS GEBIET "SENIORENRESIDENZ HAUS AM PILSENSEE"

PILSENSEESTR. 6, 82211 HERRSCHING / WIDDERSBERG

- FL.NR. 651 / 2 - GEMARKUNG WIDDERSBERG
- FL.NR. 650 / 8 T - GEMARKUNG WIDDERSBERG (TEILFLÄCHE)
- FL.NR. 650 / 3 T - GEMARKUNG WIDDERSBERG (TEILFLÄCHE)
- FL.NR. 651 / 6 T - GEMARKUNG WIDDERSBERG (TEILFLÄCHE)
- FL.NR. 651 / 5 T - GEMARKUNG WIDDERSBERG (TEILFLÄCHE)

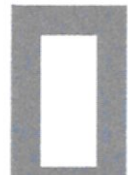
Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund §§ 1 bis 4, 8 ff. und insbesondere § 12 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG



A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.  Grenze des Sondergebietes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.  Sondergebiet Seniorenpflegeheim gemäss § 11 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1. GR 400 Maximal zulässige Grundfläche für Gebäude 400 qm
- GR-T 150 Maximal zulässige Grundfläche für Terrasse 150 qm
- 3.2. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO um max. 50 vom Hundert überschritten werden.
- 3.3. ----- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 3.4. Wandhöhe

Im Bereich A maximal 2,50 m, gemessen vom Höhenfestpunkt 549,00 m ü.N.N.

Im Bereich B maximal 8,00m, gemessen vom Höhenfestpunkt 549,00 m ü.N.N.

Im Bereich C maximal 2,50 m, gemessen vom Höhenfestpunkt 549,00 m ü.N.N.

Im Bereich D maximal 9,50 m, gemessen vom Höhenfestpunkt 549,00 m ü.N.N.

Im Bereich E maximal 3,50 m, gemessen vom Höhenfestpunkt 549,00 m ü.N.N.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1. - - - - - Baugrenze Gebäude
- 4.2. - - - - - Baugrenze Terrassen

5. BAULICHE GESTALTUNG

5.1. DACHFORMEN / GAUBEN

----- Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen
Als Dachformen sind zulässig:

- Teil A - Satteldächer, maximale Dachneigung 26,0 Grad
- Teil B - Satteldächer, maximale Dachneigung 12,0 Grad
- Teil C - Puttdächer, maximale Dachneigung 26,0 Grad
- Teil D - Satteldächer, maximale Dachneigung 20,0 Grad
- Teil E - Puttdächer, maximale Dachneigung 26,0 Grad

Dachguben sind nicht zulässig

5.2. FIRSTRICHTUNG

----- Firstrichtung

5.3. EINFRIEDUNGEN

Als allgemeine Einfriedungen sind Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
Zur Sicherung des beschützenden Charakters der Unterbringung sind in Ausnahmefällen, insbesondere zur Abgrenzung der Hofflächen, Maschendrahtzäune und geschlossene Holzzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

5.4. SOLARANLAGEN

Auf den Dächern sind thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1.  Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- 6.2. - - - - - Strassenbegrenzungslinie

7. STELLPLÄTZE

- 7.1.  PKW-Stellplätze nur hier zulässig. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Belag (Rasengitter, versickerungsfähige Pflasterarten) auszuführen.

7.2. Garagen nur hier zulässig.

7.3. Die Anzahl der Stellplätze wird auf sieben Stellplätze festgesetzt.

8. AUSSENANLAGEN

- 8.1.  Private Verkehrsflächen, z.T. Ausführung in wasserdurchlässigem Belag
- 8.2.  Gepflasterte Bereiche der Ausanlagen
- 8.3. Aufschüttungen im Bereich der Terrasse sind bis zu einer max. Höhe von 0,6 m zulässig.

8.4. Abgrabungen auf der Nordseite des ansteigenden Geländes vor Fenstern und zur besseren Einbindung der Stellplätze in das Gelände sind bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

8.5. Zur Terrassierung des Hanggeländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

9. GRÜNDORDNUNG

- 9.1.  Einzugsrühende Flächen
- 9.2.  Zu pflanzender Baum
Pflanzqualifikation:
Fagus sylvatica - Rotbuche 4 x v. StU 20-25 cm
- 9.3.  Zu erhaltender Baum

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1. Bei mechanischen Entlüftungsanlagen ist die Abluft über einen Kamin in die freie Luftströmung senkrecht nach oben abzuleiten.

10.2. In die Küche ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage einzubauen. Die Abluft ist über einen Abflurischacht senkrecht nach oben in die freie Luftströmung abzuführen. Die Mündung des Abflurrohrs muss den Dachfirst um mindestens 0,4 m bzw. die Dachfläche um mindestens 1,0 m überragen. Eine Überdeckung des Abflurrohrs ist nicht zulässig. Zum Schutz gegen Regeneinfall kann ein Deflektor verwendet werden.

11. SONSTIGES

11.1.  Maßzahl in Metern, z.B. 5,50 m

B. HINWEISE

- 1. 651/2 Flurstücksnummer
- 2.  Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3.  Bestehendes Gebäude
- 4. Bei der Vorlage von Bauanträgen ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizulegen

5.  Höhenfnpunkt = 549,00 m ü.N.N.

6. Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. "wild abfließendes Wasser" liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen sowie Aufschüttungen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für die künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWVG wird hingewiesen.

7. Jedes Bauvorhaben ist bei Bedarf gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser zu sichern.

8. Werden bei Ausbubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmass umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

9. Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

10. Bei Auftritten von Bodenkennräum gilt die Meldepflicht gemäss Art. 8 Abs. 1 und 2 DStG.

11. Es sind die Anforderungen der VDI 2052 "Raumlufttechnische Anlagen für Küchen" einzuhalten.

12. Ergänzen die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.10.2008 mit den zugehörigen TRENGW zu errichten. Insbesondere ist der flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone der Vorzug vor einer Schachtversickerung zu geben.
Zu "Sonstigen Fachlichen Empfehlungen und Informationen" siehe Begründung.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens wurde vom Gemeinderat am 03.11.2008 gefasst und am 21.11.2008 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wurde von der frühzeitigsten Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Balance zum vom Gemeinderat am 03.11.2008 gefälligen Entwurf in der Fassung vom 15.10.2008 hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis einschließlich 14.01.2009 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) zu dem vom Gemeinderat am 03.11.2008 gefälligen Entwurf in der Fassung vom 15.10.2008 hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis einschließlich 14.01.2009 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 und § 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Balance zu dem vom Bauausschuss am 18.02.2009 gefälligen Entwurf in der Fassung vom 18.02.2009 hat in der Zeit vom 04.03.2009 bis einschließlich 18.03.2009 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 und § 3 BauGB).

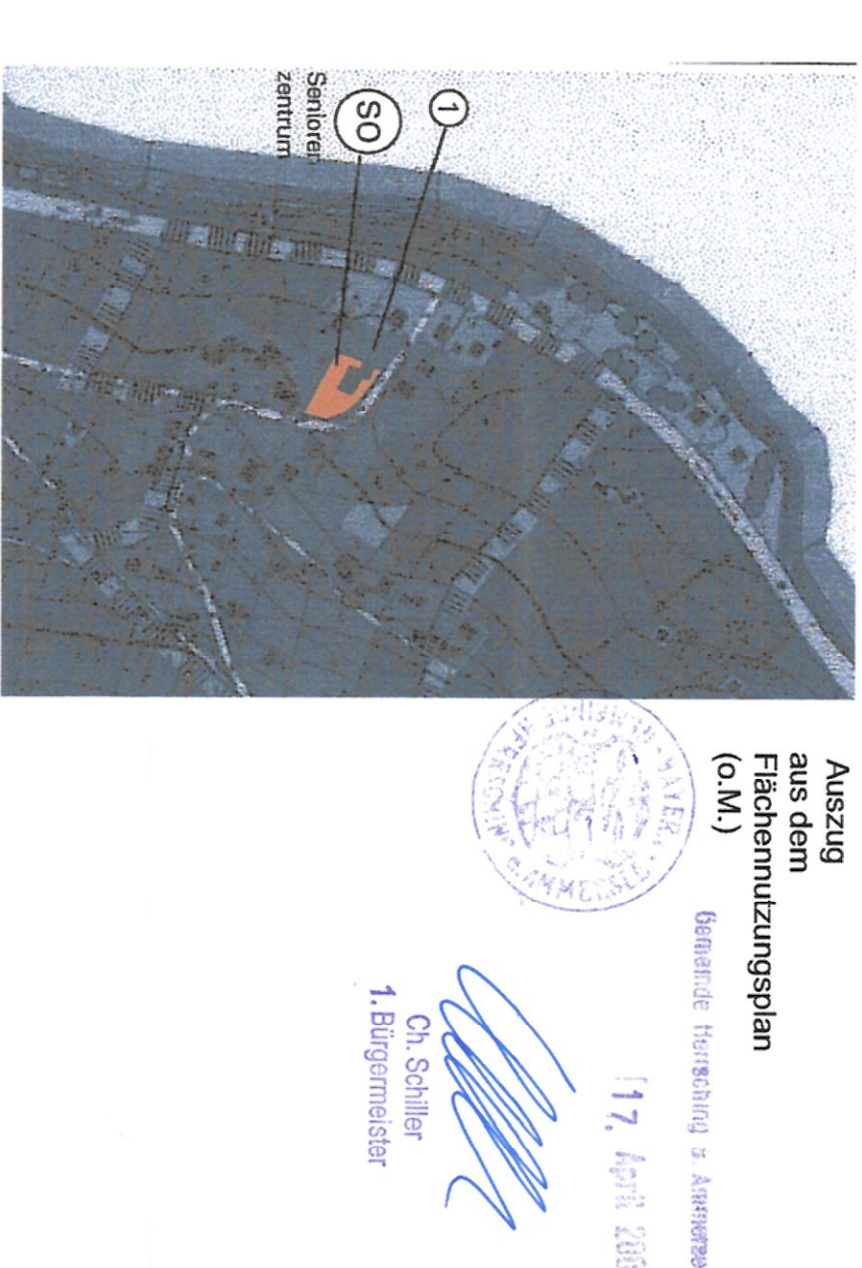
Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) der vom Bauausschuss am 02.07.2008 gefälligen Entwurfs in der Fassung vom 18.02.2009 hat in der Zeit vom 18.02.2009 hat in der Zeit vom 04.03.2009 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 und § 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2009 wurde vom Bauausschuss am 01.04.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den 16.04.2009

(Siegel) (Christian Schiller, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 17.04.2009 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Ertrenbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.04.2009 Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



GEMEINDE HERRSCHING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET "SENIORENRESIDENZ HAUS AM PILSENSEE"

PILSENSEESTR. 6
82211 HERRSCHING / WIDDERSBERG
FL.NR. 651/2 GEMARKUNG WIDDERSBERG

Vorhabenträger / Antragsteller:

Stephanie Daverkausen
Bajwarenstrasse 30 a
81825 München

Unterschrift / Stempel

Planfertiger:

Architekturbüro Lechle
Gollnerstr. 37
80339 München

Plandatum: 01.04.2009

Unterschrift / Stempel

Eingriffs-Ausgleichsermittlung:

gfh Landschaftsarchitektur
Gehrdard J. Hierl
Ganghoferstr. 9
80339 München

Unterschrift / Stempel

M 1 : 500