GEMEINDE HERRSCHING a.A.

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 FÜR DAS GEBIET

"SÜDLICH DER NIKOLAUSSTRASSE ZW. SCHÖNBICHLSTRASSE SCHÜTZENWEG UND MÜHLFELDERSTRASSE

PLANFERTIGER: Erich Pittino - Architekt
Summerstraße 27
8036 Herrsching a. A.
Telefon: 08152 / 8857

GEFERTIGT AM: 07. Februar 1979
GEÄNDERT AM: 14. Februar 1980
20. Oktober 1981
18. MAI 1982
16. AUGUST 1984
26. NOV. 1984

A) Satzungsbeschluß (§ 10 BBauG)

1. Der Gemeindrat beschließt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BBauG, Art. 91 BayBo und Art. 23 BayGO den Bebauungsplan Nr: 11, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, für das Gebiet " südlich der Nikolausstraße zwischen Schönbichlstraße, Schützenweg und Mühlfelderstraße ", gefertigt von Architekt Erich Pittino am 07. Februar 1979 i.d.F.v. ...16.8.1984..... als Satzung und billigt die Begründung hierzu.
2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung / das Landratsamt Starnberg mit Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.
3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Genehmigung des Bebauungsplanes zu beantragen und bei der Genehmigung des Bebauungsplanes ohne eine die Änderung des Bebauungsplaninhaltes bedingende Auflage das restliche Verfahren zu Ende zu führen.

Herrsching a.A., den ...12.12.1984...

1. Bürgermeister

B) Satzungsmuster

1. Präambel

Satzung der Gemeinde Herrsching a.A. über den Bebauungsplan Nr: 11 für das Gebiet " südlich der Nikolausstraße zwischen Schönbichlstraße Schützenweg und Mühlfelderstraße ".
" Die Gemeinde Herrsching a.A. erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr: 11, bestehend aus Planzeichnung und Text."

2. Planzeichnung mit Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. I, z.B. II — Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschoße (zwingend)
- z.B. DA — Dachgeschoßausbau nicht zwingend
- z.B. UG — Untergeschoß
- z.B. (0,55) — Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze - bei der Berechnung der GFZ ist der Nachweis für das Gesamtgrundstück zu führen)
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- RH — Reihenhaus (er)
- DH — Doppelhaus (er)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gehwegfläche mit Fahrrecht für Anlieger
- Öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg im Sinne des Art.53 Absatz 3 Bay.Str.WG - Die Abstandsflächen dürfen sich über die gesamte Wegbreite der Erschließungsseite erstrecken
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehsteig
- Fahrbahn - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Parkbucht
- P — Öffentliche Parkflächen
- FW — Fußweg
- GST — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen mit entsprech. Baugrenzen
- Ga — Garagen mit entsprech. Baugrenzen
- TGa — Tiefgarage
- Rampe - Einfahrt zur Tiefgarage
- Durchgang od. Durchfahrt od. überbaute Garage od. überdachte Terrasse
- Zu- und Ausfahrtsverbot (entlang Staatsstraße 2067)
- z.B. 90, z.B. 10 — Sichtdreieck (Siehe auch Ziff. 4.8 der Festsetzungen)
- T — Trafostation (IAW) mit Satteldach; Größe b/l = ca. 2,7 / 3,1 m; Grundflächengröße b/l = 4,5 / 5,0 m
- Spielplatz (Art.8 Bay BO) als Gemeinschaftsanlage im Sinne des Art.53 Bay BO
- Bäume zu erhalten
- ① Fichte
- ② italienische Pappel
- ③ Trauerweide
- ⑥ Birke
- ⑦ Tanne
- ⑧ Buche
- Bäume zu pflanzen
- Weiher mit Bachlauf zu erhalten
- Weiher mit Bachlauf wiederherzustellen
- Straßen- und Wegebegleitgrün
- Böschungsflächen
- z.B. A — Zuordnung zusammengehöriger Flächen (Baugeviert)
- Firstrichtung
- z.B. 5, 7, 12 — Maßangabe in m (Meter)
- Dachfläche mit gleicher Neigung wie Hauptdach und abgeschleppt zulässig

3. Hinweise

3.1 Von Entwässerungsgräben u.Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen,Straßen,Wegen u.Begrenzungen von 1,5 m, gemessen von der Böschungsoberkante,einzuhalten.
3.2 Gegen auftretende Hangschichtwässer ist jedes Bauvorhaben zu sichern.
3.3 Archäologische Bodenfunde,die beim Baugruben-und Fundamentaushub zutage treten,unterliegen der gesetzl.Meldepflicht.

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen die entfallen sollen
- Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- z.B. 566, z.B. 566/6, z.B. 566/4 — Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Zu beseitigende bauliche Anlagen und Bauteile
- Bestehende Abwasserkanalleitung (Verbandskanal) einschl.Schutzstreifen innerhalb der Grundstücke Fl.-Nr. 629/1,630/2,631,631/1,633/9 u.633/10

4. Text (Festsetzungen)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

a.) Das Bauland ist nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNV) als allgemeines Wohngebiet festgelegt.
b.) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 4(6) und § 14(1) BauNV sind nicht zulässig.
c.) Die im Bebauungsplan festgesetzte Doppel- und Reihenhauswohnbebauung (DH u. RH) dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Hauseinheit ausweisen (§ 4(4) BauNV).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BBauG)

a.) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNV) maximal zulässig:

GFZ 0,6o für zusammengehörige Fläche " A "
GFZ 0,55 für zusammengehörige Fläche " B "
GFZ 0,4o für zusammengehörige Fläche " C "
GFZ 0,45 für zusammengehörige Fläche " D "
GFZ 0,38 für zusammengehörige Fläche " E "
GFZ 0,56 für zusammengehörige Fläche " F "
GFZ 0,35 für zusammengehörige Fläche " G "

Bei der Ermittlung der max.zulässigen GFZ sind die Nettogrundstücksflächen maßgebend.Bei Häuserzeilen gilt die unparzellierte Gesamtnettogrundstücksfläche.
Es können nachstehende Grundstücksflächen anteilig hinzugerechnet werden:

Für Fläche "A" ohne Flur-Nr.633/5 und 633/11 die öffentlichen Parkplatzflächen [1] einschließlich deren Begleitgrünflächen.

b.) Vollgeschoße:

I = Ein Vollgeschoß
I+DA = Ein Vollgeschoß, Dachausbau zulässig
II = Zwei Vollgeschoße
II+DA = Zwei Vollgeschoße, Dachausbau zulässig
UG = Ein Untergeschoß zulässig

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den landesbaurechtlichen Vorschriften unter Zugrundelegung der festgesetzten GFZ, sowie aus den im Plan festgelegten Baugrenzen.

4.4 Bauliche Gestaltung

a.) Dachform: Es wird Satteldach mit 30°- 35° Dachneigung festgesetzt. Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Firstrichtung kann nur in begründeten Ausnahmefällen geändert werden,im Baugeviert „G" kann von der festgel. Dachneigung abgewichen werden.

b.) Dachfenster: Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß werden Dachgauben festgesetzt. Für Nebenräume im Dachraum können Dachflächenfenster bis max. 0,3o qm Einzelgröße zugelassen werden. Gemischte Anordnung von Dachgauben und - flächenfenstern auf derselben Dachfläche ist unzulässig.

c.) Kniestock: Kniestöcke sind nicht zulässig, mit Ausnahme für die Wohnbebauung mit I Vollgeschoß und Dachausbau (I+DA) und hier max. Kniestockhöhe bis 1,o m.

d.) Dachdeckung: Die Dachdeckung ist in rot- brauner Farbtönung auszuführen und der vorhandenen Bebauung anzupassen. Schwarze Dachdeckung ist unzulässig.

e.) Sockelhöhe: Maximal o,3o m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche.

f.) Traufhöhen: max. 3,5o m bei einem Vollgeschoß (I)
max. 4,5o m bei einem Vollgeschoß und Dachausbau (I+DA)
max. 6,oo m bei zwei Vollgeschoßen mit oder ohne Dachausbau (II, II+DA)
max. 7,oo m für die Bebauung (II+DA) innerhalb der im Bebauungsplan zugeordneten zusammengehörigen Fläche " A " entlang der Mühlfelderstraße.

4.5 Garagen und Stellplätze

a.) Garagen sind als Einzel- und Reihengaragen, soweit keine besondere Regelung im Plan eingetragen ist, innerhalb der Baugrenzen zulässig.
b.) Garagen-u.Tiefgaragenausfahrten sind mit einem Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßen-u.Wegebegrenzungslinie hin anzuordnen. Tiefgaragenausfahrten sind so anzulegen oder mit entsprechenden Schutzbegrünung zu versehen,daß an gegenüberliegenden Wohngebäuden durch ausfahrende Fahrzeuge keine Blendung auftritt.
c.) Garagen dürfen, soweit die Regelung nach a.) es zuläßt, auf der Grundstücksgrenze mit einer max. Längenausdehnung von 7,oo m errichtet werden. Benachbarte Garagen müssen in gleicher Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, Längenausdehnung und Material errichtet werden.
d.) Garagen können in baulicher Verbindung mit dem Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen werden.
f.) Die Traufhöhe bei Garagen beträgt max. 2,75 m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche.
g.) Soweit im Plan Tiefgaragen festgelegt sind, sind oberirdische Garagen und Stellplätze im Sinne des Art. 55 BayBO nicht zulässig.
h.) Tiefgaragen dürfen nicht über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche herausragen.
i.) Für den Nachweis der erforderlichen Stell-und Besucherparkplätze können anteilig mit herangezogen werden
1.) die öffentl.Parkplätze [P] an der parallel zur Mühlfelderstraße geführten Anliegerstraße(für Fläche "A"ohne Flur-Nr.633/5 u.633/11)
2.) die entlang der Eigentümerwege angeordneten Parkplätze (PB) und festgelegten Gemeinschaftsstellplätze (GSt).

4.6 Abfallbehälter (Art. 44 BayBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen allseitig geschlossen ausgeführt werden.

4.7 Einfriedungen (Art. 9 BayBO)

Als Einfriedungen der Baugrundstücke, sofern solche erfolgen, werden festgesetzt:
a.) Grüne Maschendrahtzäune mit Stützen aus grünem Eisenprofil mit geringem Querschnitt, hinterpflanzt mit heimischen Strauchgewächsen, oder naturbelassene Holzzäune.
b.) Einfriedungen dürfen grundsätzlich nur bis 1,2o m hoch ausgeführt werden, gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte bei Einfriedung entlang der Straße, ansonsten von der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche.
c.) Die Einfriedungen sind entlang von zusammengehörigen Straßenzügen einheitlich zu gestalten. Massive Zaunsockel (Betonsockel etc.) sind nur ausnahmsweise zulässig.
d.) Einfriedungen bei Vorgärten (Art. 9 (2) BayBO) von Doppel- und Reihenhäusern, sowie bei der Bebauung entlang der Mühlfelderstraße sind nicht zulässig.

4.8 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,oo m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5o m Höhe.

4.9 Grünordnung u.Landschaftsgestaltung

a.) Die in der Planzeichnung und Zeichenerklärung aufgeführten " zu erhaltende Bäume " dürfen nicht entfernt werden. Darüber hinaus ist der sonstige Baumbestand - soweit möglich - zu erhalten.
b.) Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen, sowie die Dachflächen der Tiefgaragen, sind - soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh-, Fahr-, Park- und Terrassenflächen sind - gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.
Je Grundstück sind jedoch mind. 20 % der verbleibenden Grünflächen mit heimischen Strauch- und Baumgewächsen zu bepflanzen.
c.) Für die in der Planzeichnung festgelegten " zu pflanzende Bäume" wird eine Mindestgröße von 6,oo m festgelegt und zwar in Laubbäumen.
d.) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.
e.) In den Bauanträgen sind die nach diesen Bebauungsplan festgelegten und zu erhaltenden Bepflanzungen auszuweisen.
f.) Für Hecken sind bodenständige,heimische Gehölze zu verwenden.
g.) Sämtliche Versorgungsleitungen und -kabel sind unterirdisch zu verlegen.
h.) Die Errichtung von oberirdischen Kunststoffbehältern jeglicher Art und zu jeglichem Zweck,sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.

4.10 Lärm-/Schallschutz

a.) In der ersten Häuserzeile entlang der Mühlfelderstraße (zusammengehörige Fläche "A")sind die Schlafräume grundrißorientiert auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
b.) Für das gesamte Baugebiet sind Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden.

4.11 Antennen

Für zusammengehörige Häuserzeilen sind nur Gemeinschaftsantennenanlagen mit nur einem über Dach geführten Antennenmast zulässig.

4.12 Für die Grundstücke entlang der Schönbichlstraße (zusammengehörige Fläche "G")wird offene Bauweise festgesetzt.
Die maximale Gebäudelänge darf 20 m nicht überschreiten.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle evtl.früher festgesetzten Bebauungs-und Baulinienpläne.

5. Verfahrensvermerke

a.) Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BBauG)
" Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung am ...23.3.1977..... Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am ...6.4.1977 bzw. 11.6.1984..........."

(Siegel)

Herrsching a.A., den 12.12.1984

1. Bürgermeister

b.) Vermerk über Bürgerbeteiligung (§ 2 Abs. 2 BBauG)
" Darlegung der Planung und Anhörung in öffentlicher Versammlung am ..25.5.1979....... im ...."
Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung am 11.4.1979

(Siegel)

Herrsching a.A., den 12.12.1984

1. Bürgermeister

c.) Auslegungsvermerk (§ 2a Abs. 6 BBauG)
" Öffentliche Auslegung des Planentwurfes i.d.F.v. 18.5.1982 mit der Begründung vom ..7.5.1982..... in der Zeit vom 9.7.1982 bis ...9.8.1982..... auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates am ...24.5.1982..... und der ortsüblichen Bekanntmachung am ...1.6.1982........"

(Siegel)

Herrsching a.A., den 12.12.1984

1. Bürgermeister

d.) Satzungsvermerk (§ 10 BBauG)
" Der Gemeinderat hat am ...14.11.1984..... den Bebauungsplan i.d.F.v. ...16.8.1984..... als Satzung und die Begründung zu dem Plan vom ...16.8.1984... beschlossen."

(Siegel)

Herrsching a.A., den 12.12.1984

1. Bürgermeister

e.) Genehmigungsvermerk (§ 11 BBauG)
" Genehmigt durch Bescheid / ~~der Regierung von Oberbayern~~ / des Landratsamtes Starnberg vom ....Nr: ...."

(Siegel)

Ort / Tag

(Unterschrift d. Genehm. Behörde)

f.) Bekanntmachungsvermerk (§ 12 BBauG)
" Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ....
durch Anschlag an den Gemeindetafeln ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich."

(Siegel)

Herrsching a.A., den ....

1. Bürgermeister

11