FESTSETZUNGEN

1 Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgestzt. (WA), §4 Bau NVO

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Baugrenze

1.3 Es ist ein Einzel- oder Doppelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Beim Doppelhaus gilt jede Hälfte als eine Wohneinheit.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 160 max. zulässige Grundfläche beträgt 160 qm.

2.2 GF 420 max. zulässige Geschossfläche beträgt 420 qm.

2.3 Die zulässige Grundfläche von 160 qm darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) bis zu 90qm überschritten werden.
Zusätzlich darf die GR 160 durch Flächen für Terrassen, Lichtschächte sowie Zuwegungen zu den Hauseingängen um 50 qm überschritten werden.

2.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, sind gemäß §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die GF anzurechnen.

2.5 Die Wandhöhe darf max. 6.30m und Firsthöhe max. 9,90m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK des natürlichen Geländes bis zur Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Der vorhandene Geländeverlauf ist beizubehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Mögliche Dachformen sind Satteldach, Walmdach und Mansarddach. Die Dachneigung darf max 30 Grad betragen. Für das Mansarddach im oberen Teil max 30 und im unteren max 60 Grad. Die Belichtung ist über Dachflächenfenster sowie Dachgauben möglich, wobei Dachgauben erst bei einer Dachneigung von 25 Grad zulässig sind.

3.2 Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

3.3 Für die Außenwandflächen ist Putz oder naturfarbenes Holz zu verwenden.

4 Nebenanlagen

4.1 GA Fläche für Garagen; Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig

4.2 Als Einfriedung des Baugrungstücks sind nur Holz- und Maschendratzäune ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von max. 120 cm zulässig. Die Einfriedung der im Plan gekennzeichneten Vorgartenfläche im Zusammenhang mit der Garageneinfahrt ist nicht zulässig.

4.3 Vorgartenfläche ohne Einfriedung

5 Festsetzung zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung

5.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit nicht als Geh- und Zufahrtsflächen oder als Stellplätze benötigt, sind gärtnerisch zu gestalten. Für Hecken und Sträucher sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

5.2 zu pflanzender Baum bis zur Bezugsfertigkeit, spätestens in der darauf folgenden Pflanzzeit

6 Immissionsschutz

6.1 Sämtliche Fenster müssen mind. der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Das Bauschalldämmmaß Rw der Außenwand muss mind. 40 dB betragen.

7 Vermaßung

7.1 1,00m Maßzahl in Meter, z.B. 1,00m

Hinweise

Es ist mit hohem Grundwasserstand, Quellhorizonten, Flächen stauender Nässe und bedingt durch die Hanglage, mit großen Mengen Niederschlagswasser zu rechnen. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche und für die Beseitigung des Oberflächenwassers zu treffen.

Die Höhenlage der Grundstücke entlang der Mühlfelderstraße wird auf Straßenniveau (535,50 NN) angehoben, um die Erdgeschosszonen grund- und hochwasserfrei legen zu können. Keller können nur Grund- und Hochwasserfrei hergestellt werden, wenn die entsprechende Baukonstruktion gewählt wird. Kellerlichtschächte müssen wasserdicht mit der Kellerwand verbunden werden und mit ihrer Oberkante auf mind. 535,50 NN liegen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu verständigen. (Art. 1 BayBodSchG)

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG)

Kartengrundlage:	Gültiger Bebauungsplan M 1:1000, Zoom M 1:500
Kartennachträge:	durch den Planfertiger
Maßnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Erstellungsdatum:	14.07.2017

PLANFERTIGER:

München, den _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

(Axel Hofstadt)

GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE:

Herrsching a. A. , den _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

_ _

(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss am 20.06.2016 gefasst und am 09.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs 1 BauGB)

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 10.10.2016 gebilligten Bebauungsplan-änderungsentwurfes [in der Fassung vom .....] hat in der Zeit vom 17.11.2016 bis 15.12.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs 2 BauGB)

3. Die öffentliche Auslegung des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 10.10.2016 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes [in der Fassung vom .....] hat in der Zeit vom 17.11.2016 bis 15.12.2016 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs 2 BauGB)

4. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 13.03.2017 hat in der Zeit vom 23.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs 2 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 BauGB)

5. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 13.03.2017 hat in der Zeit vom 23.03.2017 bis 07.04.2017 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs 2 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 20.07.2017 bis 09.08.2017 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs 2 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 BauGB)

7. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 29.06.2017 hat in der Zeit vom 20.07.2017 bis 09.08.2017 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs 2 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.07.2017 wurde am 18.09.2017 gefasst.

   Herrsching a. Ammersee, den .....

   Christian Schiller [1. Bürgermeister]

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.07.2017 erfolgte am ..... 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 14.07.2017 in Kraft.

   Herrsching a. Ammersee, den .....

   Christian Schiller [1. Bürgermeister]

GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE

BEBAUUNGSPLAN NR 12
MÜHLFELDERSTRASSE, SCHÜTZENWEG, SCHÖNBICHLSTRASSE, PANORAMASTRASSE

FL.NR. 551; 552; 609/4 TF; 609/15, 16; 633/2; 635/5, 6,7; 636; 637; 637/2,3; 638; 639; 640; 641; 643; 643/4, 7, 9; 643/11, 12; 644; 644/2, 3, 5; 645; 645/2, 3, 4, 5, 6 ,8, 10, 12; 646; 647; 647/1, 2; 648; 781/8;789/11, 12; 798/2; 801/2

6. ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH DES GRUNDSTÜCKS FL.NR. 645/8

PLANFERTIGER : AXEL HOFSTADT, DIPL. ING. ARCHITEKT
KARLSTRASSE 19
80333 MÜNCHEN, TEL 089 / 2710750

DATUM :

GEZEICHNET :

Die GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1,9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) , des Art. 98 der Bayerischen Bauordung (BayBO), der Verordung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV) diesen Bebauungsplan.

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne i. d. Fassung vom 07.02.1983 sowie die 1. Änderung i. d. Fassung vom 07.06.1993 bzw. 15.09.1993.