HERRSCHING A. AMMERSEE

LANDKREIS STARNBERG

GEMEINDE: HERRSCHING A. AMMERSEE, LANDKREIS STARNBERG

BEBAUUNGSPLAN: **WEINBERG II**

PLANFERTIGER: Ludwig Fiderer
Dipl.Ing. (FH) Architekt
Zur Aussichtswarte 11

86919 Utting
Telefon: 08806 / 7254

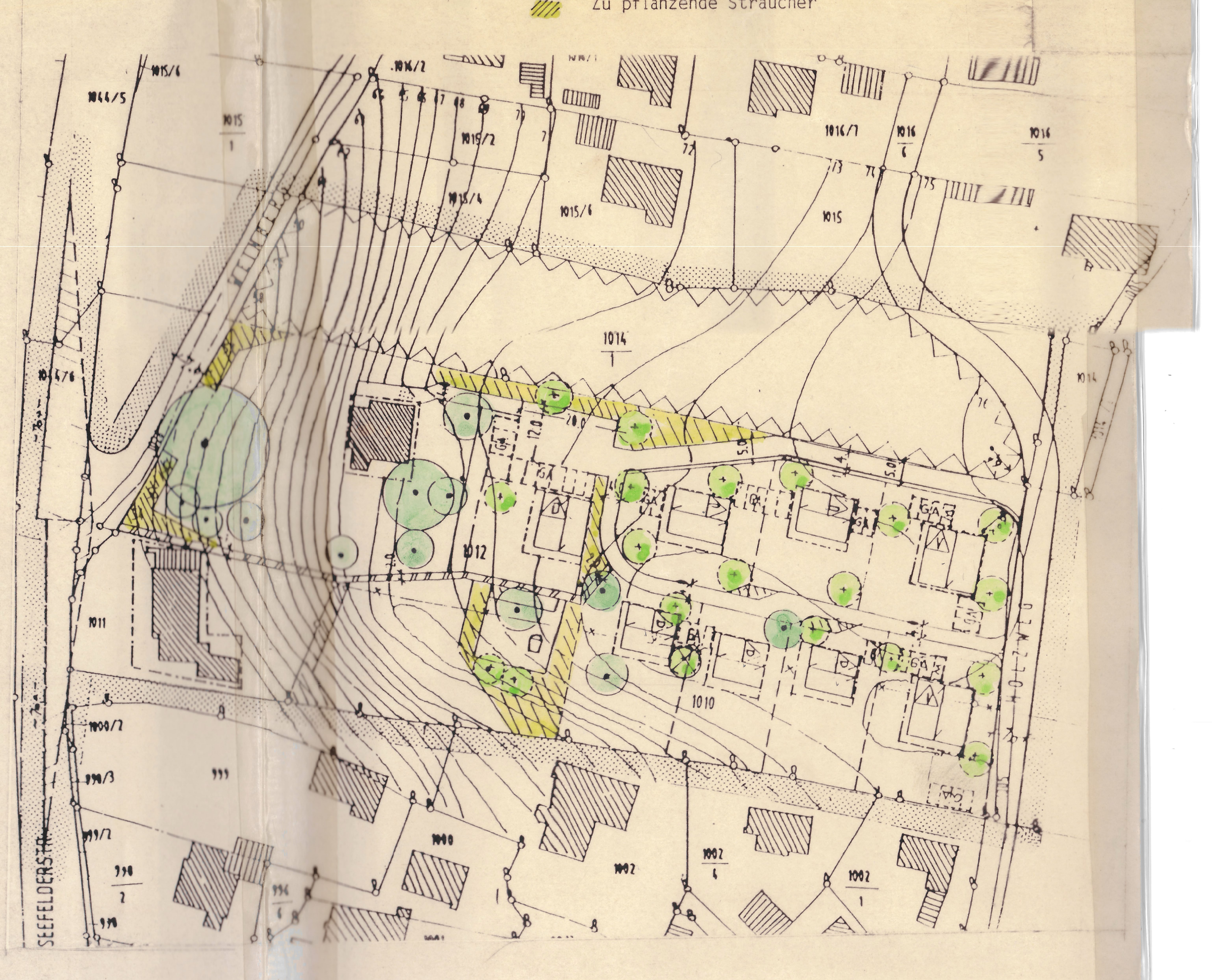
PLANDATUM:

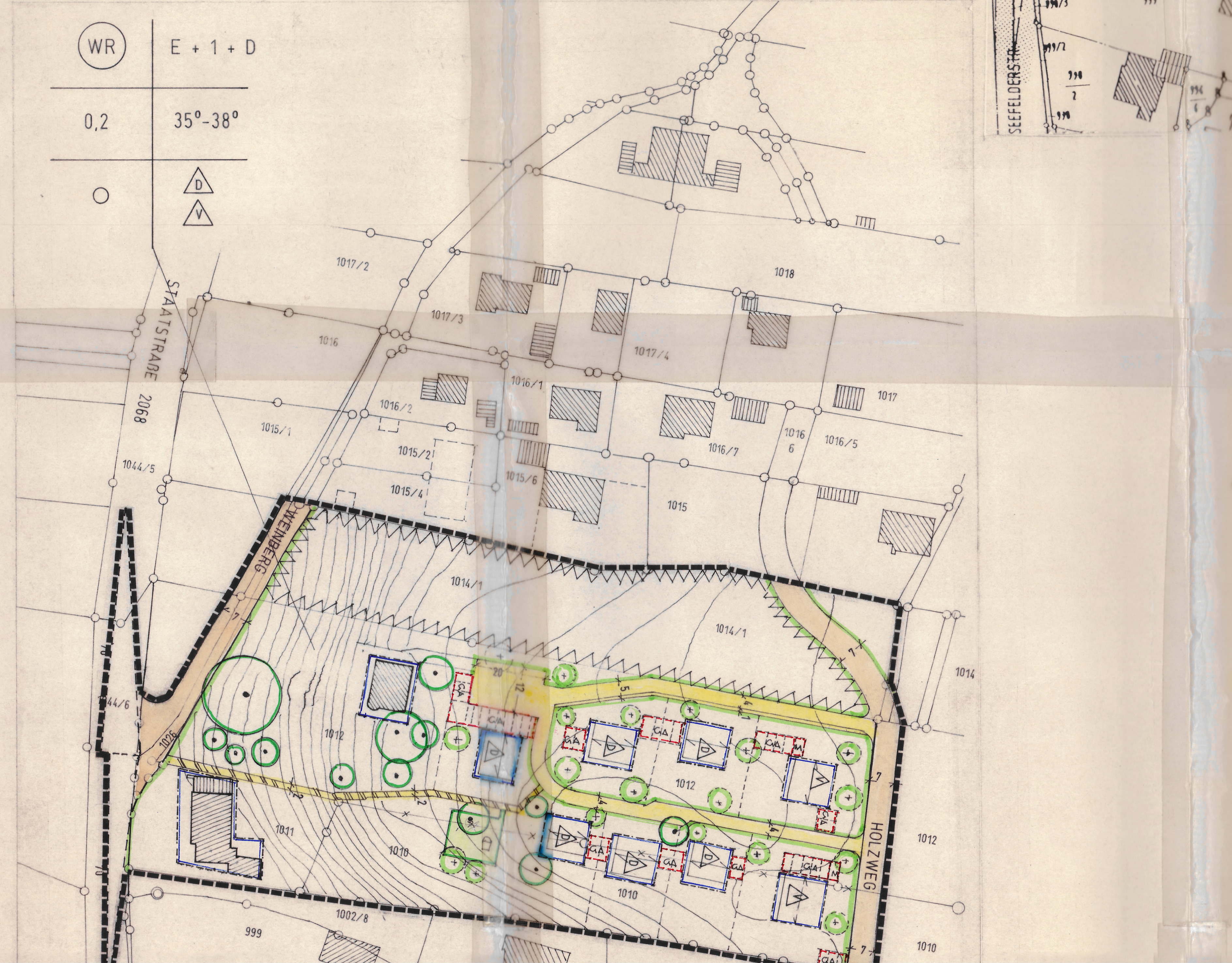
15.06.1992	aufgestellt
11.01.1993	geändert
07.06.1993	geändert
15.09.1993	geändert

Nr. 31

GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000

- Vorhandene Bäume
- Zu pflanzende Bäume
- Zu pflanzende Sträucher





A) Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB

1.1 Das in der Planzeichnung nördlich der Ortsbebauung von Herrsching liegende Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" festgesetzt

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.1 Es sind nur 2 Vollgeschosse in folgender Form zulässig
E + 1 + D Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

2.2 GRZ 0,20 höchstzulässige Grundflächenzahl innerhalb der jeweils ausgewiesenen Baugrenzen

2.3 Für notwendige Garagen und Nebengebäude kann die Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl) über das festgelegte Maß einschl. 50 % Überschreitung zugelassen werden

3.0 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt

3.2 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und 4-Familienhäuser zulässig

4.0 Grundstücksmindestgrößen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB

4.1 Mindestgrößen 500 m²

5.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

5.1 Garagen dürfen nur auf hierfür bezeichnete Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden

5.2 Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden ist bis zu einer Länge von 8 m zulässig

5.3 Offen überdachte Durchgänge und die im Dachraum von Garagen entstehenden Nutzflächen werden nicht in Anrechnung gebracht

5.4 Nebenanlagen wie z.B. Wintergärten, Gewächshäuser können ausnahmsweise, aber nur in Verbindung mit dem Wohngebäude, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB

6.1 Es sind zugelassen je Hauseinheit:

Haustyp	E	1 Wohnung	(Einfamilienhäuser)
"	D	2 Wohnungen	(Zweifamilienhäuser)
"	V	4 Wohnungen	(Vierfamilienhäuser)

7.0 Bauliche Gestaltung gem. Art. 91 BayBO

7.1 Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers

7.2 Dachneigungen sind zulässig mit 35° - 38°.
Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel zulässig. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Garagen sind erlaubt.
Garagendächer sind in gleicher Weise, was die Dachneigung und das Deckungsmaterial betrifft, wie die Dächer der Wohngebäude auszuführen. Flachdächer sind nicht zugelassen.

7.3 Kniestock von max. 0,4 m von OK-Rohdecke bis OK-Dachhaut, an der Außenwand gemessen, ist zulässig

7.4 Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf im Hauseingangsbereich max. 20 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeschnittshöhe liegen

7.5 Garagen sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzupassen. Soweit aus Gründen der Gestaltung erforderlich, können Pultdächer mit flacheren Neigungen zugelassen werden

7.6 Doppel- und Mehrfachgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden

8.0 Materialien und Fensterformate

8.1 Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder geschoßweise Holzverschalungen zulässig. Glasbausteinflächen in Außenfassaden und schwarzer Holzanstrich sind ebenso unzulässig wie ortsfremde Materialien für Verkleidungen in Asbestzement, Metall oder Kunststoff.
Holzverschalungen sind in hellen Brauntönen oder Naturtönen zu halten.
Für Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
Ausnahmsweise können andere Materialien, soweit sie der Solar-Energiegewinnung dienen, zugelassen werden.

8.2 Fenster und Türen sind in Holzkonstruktion auszuführen. Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,00 m² sind zu unterteilen. Fensterläden sind zugelassen

9.0 Einfriedungen

9.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als sockelloser Holzzaun, z.B. als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,25 m, gemessen von der Oberkante des höchstgelegenen Geh- und Wohnwegs zugelassen

9.2 Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,10 m sowie Heckenpflanzungen zulässig

10.0 Sichtfelder

10.1 Die Sichtdreiecke sind von parkenden Fahrzeugen, Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen in der Mitte der Einmündung am Fahrbahnrand der St. 2068, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz - höher als 2,50 m

11.0 Grünordnung

11.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen richtet sich nach dem Grünordnungsplan, der in der Anlage zu diesem Bebauungsplan maßgeblich ist.
Es sind mind. so viele Bäume und Sträucher zu pflanzen, daß auf je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Baum und 5 Sträucher kommen.
Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
Bei Beibehaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume zulässig

11.2 Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume: Buche, Eiche, Berg-, Spitzahorn, Esche, Vogelkirsche, Winterlinde, Eberesche sowie Obstbäume als Hochstamm

Sträucher: Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Heckenkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Holunder, Schlehe, Salweide, Hundsrose, Weinrose

11.3 Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig

11.4 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten

11.5 Bei der Errichtung eines Kinderspielplatzes ist die DIN 18034 zu beachten sowie die Pflanzvorschriften für Kinderspielplätze zu berücksichtigen

11.6 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen - Pflasterrasen - Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen

11.7 Der nördlich an das Baugebiet angrenzende Wald auf Flur Nr. 1014/1 soll erhalten bleiben und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der geschlossene Baumbestand ist zu erhalten

11.8 Aus Gründen der Feuersicherheit sind die Kamine mit Prallblechen zu versehen; offenes Feuer (Grillen, Verbrennen von Gartenabfällen) ist untersagt

11.9 Der Zaun entlang der Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1012 zum Wald (Fl.Nr. 1014/1) ist tür- und torlos zu halten

12. Notwendige Elektro-Kabelverteilerschränke an Verkehrswegen sind mit der Vorderseite in die Zaunflucht bündig einzubauen

13. Schalldämm-Maßnahmen

13.1 Bei Um - und Erweiterungsbauten am Gebäude auf Fl.Nr. 1011 sind Schlafräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Nebenräume sind in Richtung auf die Staatsstraße anzuordnen.

13.2 Es sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen. Das Bauschalldämm-Maß der übrigen umschließenden Bauteile muß mindestens 45 Dezibel betragen.

B) Festsetzungen durch Planzeichen nach Planz.V. 90

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- (WR) Reines Wohngebiet
- Nur Einfamilienhäuser zulässig
- Nur Zweifamilienhäuser zulässig
- Nur Vierfamilienhäuser zulässig
- Von Bebauung freizuhaltende Wald-Schutzfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen

C) Hinweise

- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorgeschlagene Gebäude
- 1012 Flurstücksnummern z.B. 1012
- Kurvenradius z.B. 6 m
- 75 Bestehende Höhenlinien z.B. 75 = 575 ü.NN.

D) Verfahrensvermerke

1) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching a.A. am 23.09.1991 gefaßt und am 13.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Herrsching, den 21. Dez. 1993
(1. Bürgermeister)

2) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.06.1992 hat in der Zeit vom 24.11.1992 bis 28.12.1992 (§ 3 Abs. 1 BauGB) stattgefunden

Herrsching, den 21. Dez. 1993
(1. Bürgermeister)

3) Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom) 11.01.1993 hat in der Zeit) 07.06.1993
vom 22.02.1993) bis 29.03.1993) (§ 4 BauGB) stattgefunden
22.06.1993) 06.07.1993)

5) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.1993 wurde vom Gemeinderat Herrsching a.A. am 15.09.1993 gefaßt (§ 10 BauGB)

Herrsching, den 21. Dez. 1993
(1. Bürgermeister)

6) Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ——— wurde mit Schreiben der Gemeinde Herrsching vom ——— an das Landratsamt Starnberg eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom AZ keine Verletzung der Rechtsvorschrift geltend gemacht (§ 11 BauGB)

Herrsching, den ./.
./.
(1. Bürgermeister)

7) Die ortsübliche Bekanntmachung ~~über den Abschluß~~ des ~~Anzeigeverfahrens zum~~ Bebauungsplan erfolgte am 21. Dez. 1993
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsichtbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen