GEMEINDE: HERRSCHING AM AMMERSEE

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF
MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN ENTWURF

WARTAWEIL NR. 32
und für die Flurnummern 1713 -1715, 1716/2 - 4, 1720, 1722, 1722/1, 1722/3 und 1749/2

PLANFERTIGER: Dipl.Ing. Thomas Rössel, Architekt BDA
Weissenburger Straße 21, 8000 München 5

RITA LEX KERPERS, LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BDLA
EMLING 25, 8039 BOCKHORN

Plandatum: 20.11.1992

Planänderung: 15.4.1994 / 3.8.1994 / 11.8.1994 / 15.11.1994 / 16.03.1995

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee erläßt aufgrund §§1 bis sowie §§ ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Im Übrigen gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet

Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR — Reines Wohngebiet
- Abgrenzung Reines Wohngebiet
- SO — Sondergebiet Schullandheim, Bildungs- und Begegnungsstätte
- Abgrenzung Sondergebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl GFZ
- z.B. 0,5/30 — höchstzulässige qm Bruttogeschoßfläche
- z.B. 0,5/100
- Baugrenze
- z.B. FH 7,5 — Festlegung der maximalen Firsthöhen bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche an der Hangseite der geplanten Gebäude z.B. 7,5 m
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
- Trafostation
- Anlage für Wasserversorgung
- Anlage für Abwasserbeseitigung
- Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Öffentlicher Gehweg
- Öffentlicher, kombinierter Geh- und Radweg
- Parkplatz
- Sichtfeld, ist von parkenden Fahrzeugen, Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,8 m Höhe, gemessen jeweils von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2068, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.
- fugendicht verbretterte Lärmschutzwand, Höhe 2,5 m, mit Angabe des Abstandes zur Grundstücksgrenze, z. B.: 2,00 m
- Öffentliches Straßenbegleitgrün mit Grundstückszufahrten
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Flächen für Feuerwehr
- Überflurhydrant DN 100
- bestehender Unterflurhydrant

Festsetzungen durch Text

1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

   Die Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebiet ist auf höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, mit Ausnahme des Grundstückes mit Flurnr. 1713 der Klosterverwaltung Andechs, für das eine soziale Nutzung vorgesehen ist.

2. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, außer innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.

3. Immissionsschutz

a) Die Außenflächen der Baukörper, die durch die Schallschutzwand nicht geschützt werden können, müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmaß von R'w gess 45 dB aufweisen. Ein Nachweis des o.g. Gesamtschalldämmaßes der einzelnen Fassadenbauteile muß nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden. Der Nachweis über das Gesamtschalldämmaß ist im Bauverfahren der Unteren Immissionsschutzbehörde Starnberg vorzulegen.

b) An den straßenzugewandten Fassaden der einzelnen Bauquartiere dürfen keine Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden. Die Fenster von Aufenthaltsräumen auf der lärmzugewandten Fassade sind mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können diese Fenster mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgerüstet werden.

   Bei Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden ersten Wohnhauszeile (Fl.Nrn. 1720, 1716/2 und 1714) ist ebenfalls die vorgenannte Fensterkonstruktion einzubauen.

c) Die Fenster der übrigen Fassaden müssen mindestens die Schallschutzklasse 2 aufweisen.

4. **Die Sichtdreiecke sind von parkenden Fahrzeugen, Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,8 m Höhe, gemessen jeweils von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2068, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.**

5. Im Bereich der Zufahrten zum Geh- und Radweg bzw. zur Staatsstraße betragen die Sichtfelder 3m/30m bzw. 5m/130m. Um schützenswerter Grünbestand nicht zu beeinträchtigen sind geringfügige Abweichungen zulässig.

6. Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von 5 m Tiefe, gemessen vom Rand der Fahrbahn, von Einfriedungen auszusparen.

7. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

8. Als Wendemöglichkeit für Busse kann die nördlich des Baurauses Fl. Nr. 1720 liegende Aufstellfläche der Feuerwehr genutzt werden.

9. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes dürfen an den Einmündungen der privaten Erschließungsstraßen keine verschlossenen Tore angebracht werden.

Hinweise

1. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts trotz Schallschutzwand überschritten.

2. Vom Sondergebiet ausgehend kann es in den jeweils nördlich und südlich angrenzenden Wohngebieten je nach der Spielweise der Kinder zu Überschreitungen kommen.

3. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Ammersee-Süd vor der Fertigstellung anzuschließen.

5. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen

6. Das in Tiefgaragen anfallende Tropfwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

7. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Bautechnik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

8. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern unbesonnigten Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in einer ober- oder unterirdischen Schwallspeicher eingeleitet, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.

9. Kellergeschoße sind als wasserdichte Wanne bis zu einer Höhe von 535,35 m ü. NN auszubilden. Kellerabgänge sowie Lichtschächte sind wasserdicht anzuschließen und auch bis zum o.g. Niveau hochzuführen.

10. Vor Beginn von Baumaßnahmen oder Baumpflanzungen werden die Bauwerber aufgefordert, die entsprechenden Spartenpläne bei den Isar-Amperwerken anzufordern.

11. bestehende Grundstücksgrenzen
12. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
13. z.B. 1716 — Flurstücksnummer
    vorhandene Haupt- und Nebengebäude
    FW. — Gebäudevorschlag
15. abzubrechende Gebäude

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M. 1: 1000
SW VIII 14.23
SW VIII 14.18
SW VIII 14.19

Kartennachträge: durch den Planfertiger

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit

PLANFERTIGER: GEMEINDE HERRSCHING a. AMMERSEE

München, den 21.4.95 — Herrsching a. A., den .....

.....

Th. Rössel, Architekt (1. Bürgermeister)

BOCKHORN, DEN 11.10.95

R. Lex-Kerpers

R. LEX KERPERS
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

GRÜNORDNUNG

A. **FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. **Bepflanzungen**
1.1. Baum, zu pflanzen
1.2. Sträucher, zu pflanzen

2. **Vegetationsbestände, zu erhalten**
2.1. Baum, zu erhalten
2.2. Waldartiger Gehölzbestand, zu erhalten
2.3. Haiartiger, lichter Gehölzbestand mit Unterwuchs, zu erhalten
2.4. Hecken aus Bäumen und Sträuchern mit Unterwuchs, zu erhalten
2.5. Feuchtflächen, Hochstaudenfluren, mit Schilf- und Röhrichtbeständen, (Flächen nach Art. 6d), Bay.Nat.SchG), zu erhalten

3. **Grünflächen**
3.1. Öffentliche Grünfläche
3.2. Private Grünfläche

4. **Verkehrsflächen**
4.1. Bereich zur Schaffung einer Zugangsmöglichkeit zum Uferweg

B. **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Für den gesamten Bereich des Grünordnungsplanes ist die Landschaftsschutzverordnung für das Landschaftsschutzgebiet "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" vom 26.4.1972 gültig.

1. **Bepflanzungen**

Bepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sowie alle durch Pflanzzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mit nachfolgend aufgeführten Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
Bei der räumliche Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

Zur Sicherstellung des Pflanzraums ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:
Bäume: Baumgruben 150,x 150 x 60 cm
Pflanzflächen: Oberboden 40 cm
Rasenflächen: Oberboden 20 cm

1.1. **Bäume**

Sofern im Plan keine eindeutige Festlegung der Baumart durch Planzeichen erfolgt ist, kann die Baumart aus den in Liste 1.1. angegebenen Arten frei gewählt werden.

Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastaneum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:

Baumreihe/Allee: Hochstämme, Kronenansatz mind. 2.80 m über Wurzelhals, 4-5xv, mB/mCB, Stammumfang 20-25

Einzelbäume/Gruppen: Hochstämme/Stammbüsche, 3-4xv, mB, Stammumfang 16-18

Bäume 2. Wuchsklasse

Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:

Baumreihe/Allee: Hochstämme, 3-4xv,mB/mCB Stammumfang 16-18

Einzelbäume/Gruppen: Hochstämme/Stammbüsche 3-4xv, mB, Stammumfang 16-18

1.2. **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinera	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix vimilalis	Korbweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:
Sträucher, 2xv, 60-100

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von mind. 3 Stück.
Jede Gruppe setzt sich aus mindestens zwei Arten zusammen.

2. **Vegetationsbestand**

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die für den Schutz der Bestände notwendigen Vorkehrungen zu treffen. Das Entfernen von Bäumen und Hecken ist nach der Landschaftsschutz- verordnung genehmigungspflichtig.
Bestandteil dieses Planes ist der Baumbestandsplan Nr. 019/0.2 mit der zugehörigen Bestands- und Bewertungsliste.
Bei der Errichtung der Schallschutzmaßnahmen ist auf den vorhandenen Baumbestand und dessen Wurzelbereich besonders Rücksicht zu nehmen.

2.1. **Bäume**
Für Bäume, die infolge von Überalterung oder äußeren Einwirkungen sowie aus verkehrstechnischen oder sicherheitsbedingten Gründen beseitigt werden, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Fällung von Bäumen, die durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzt sind, ist in jedem Fall genehmigungspflichtig.

2.2. **Waldartiger Gehölzbestand**
Die entsprechend gekennzeichneten Bestände sind einschl. des Unterwuchses zu erhalten. Die Durchführung notwendiger Pflegemaßnahmen, insbesondere die Entnahme von Bäumen, bedarf der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.3. **Haiartiger, lichter Gehölzbestand**
Entwicklung durch Sukzession. Eine plenterartige Nutzung ist möglich.

2.4. **Hecken aus Bäumen und Sträuchern**
Erhaltung der heckenartigen Gehölzbestände. Notwendige Pflegemaßnahmen dürfen nur ausserhalb des Zeitraums von Anfang April bis Ende August durchgeführt werden.
Ersatzpflanzungen bzw. ergänzende Pflanzungen sind mit den Arten der Listen unter 1.1. und 1.2. durchzuführen.

2.5. **Feuchtflächen**
Weiterentwicklung durch die natürliche Sukzession. Keine Pflegemaßnahmen, keine Aufschüttungen oder Abgrabungen. Insbesondere sind im Umfeld alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Entwässerung der Flächen führen können. Plenterartige Nutzung des Gehölzaufwuchses.

3. **Grünflächen**

3.1. **Öffentliche Grünflächen**
Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist. Sie sind bei entspr. Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Listen der Punkte 1.1. und 1.2. zu bepflanzen.

3.2. **Private Grünflächen**
Die durch Planzeichen festgesetzten Vegetationsbestände sind vom Grundbesitzer zu erhalten, bzw. zu pflanzen und sind vom Grundbesitzer zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind von ihm zu ersetzen. Die Gehölzarten sind entsprechend den Festsetzungen der Punkte 1.1. und 1.2. zu wählen.

3.2.1. **Private Grünflächen mit extensiver Nutzung und Pflege**
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen dürfen nur extensiv genutzt und gepflegt werden. Jeglicher Einsatz von Dünger, Kerbiziden oder Unkrautziften ist laut Pflanzenschutzgesetz untersagt.
Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.
Die Flächen sind in der Regel als Wiesen- oder Pflanzflächen anzulegen, bzw. zu erhalten und zu pflegen.
Die Pflanzarten sind entsprechend den Festsetzungen der Punkte 1.1. und 1.2. zu wählen.

3.2.2. **Private Grünflächen mit intensiver Nutzung und Pflege**
Im unmittelbaren Umfeld der Gebäude ist es zulässig, Freiflächen bis zu einer Größe der 3-fachen Gebäudefläche gärtnerisch zu gestalten und intensiv zu nutzen.
Die Pflanzarten sind entsprechend den Festsetzungen der Punkte 1.1. und 1.2. zu wählen. Zugelassen ist hier ebenfalls die Verwendung handelsüblicher Gehölze mit Ausnahme von:
- rot- und gelblaubigen Arten
- struppen Wuchsformen mit einer Höhe von mehr als 6.00 m
- allen Koniferen außer: Abies alba, Larix decidua, Picea abies, Pinus nuco ssp uncinata, Pinus sylvestris, Taxus baccata

Tiefgaragen sind so zu planen und auszuführen, daß im Bereich der Vegetationsflächen eine Oberbodenüberdeckung von mindestens 60 cm gewährleistet ist.

4. **Verkehrsflächen**
Verkehrsflächen sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Sie sind als wasserdurchlässiges Belägen zu befestigen. PKW-Stellplätze und Flächen für die Feuerwehr außerhalb von Verkehrsflächen sind als Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Die Errichtung von PKW-Stellplätzen über den für die jeweilige Bebauung nötigen Umfang hinaus ist nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind nur zwingenden nutzungsbedingten Gründen zulässig.

5. **Einfriedungen**
Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 1.60 m zulässig. Sie sind als Maschendraht- oder Holzzäune jeweils ohne Sockel auszuführen. Geschlossene Einfriedungen z.B. Mauern oder Schnitthecken sind nicht zulässig.

6. **Freiflächenplanung**
Die Planung der Freiflächen hat durch Landschaftsarchitekten zu erfolgen. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen, die detaillierte Angaben zur Gestaltung der Flächen, Pflanzenauswahl und -größe, Belägen, Spielgeräten und -ausstattung sowie zur Höhensituation enthalten.

C. **HINWEISE**

Es wird empfohlen, Einzäunungen mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Herrsching am Ammersee am 27.2.1991 gefaßt und am 21.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs.1 BauGB).

   Herrsching am Ammersee, den 25.01.1996
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 22.11.1992 hat in der Zeit vom 14.1.1993 bis 1.2.1993 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB).

   Herrsching am Ammersee, den .....
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf hat stattgefunden in der
   1. Fassung vom 20.11.1992 hat in der Zeit vom 24.5.1993 bis 30.6.1993 (§4 BauGB)
   2. Fassung vom 15.4.1994 hat in der Zeit vom 1.6.1994 bis 6.7.1994 (§4 BauGB)
   3. Fassung vom 11.8.1994 hat in der Zeit vom 22.8.1994 bis 26.9.1994 (§4 BauGB)
   4. Fassung vom 15.11.1994 hat in der Zeit vom 22.11.1994 bis 5.12.1994 (§3 Abs.2 BauGB)

   Herrsching am Ammersee, den .....
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes hat stattgefunden in der
   1. Fassung vom 20.11.1992 hat in der Zeit vom 24.5.1993 bis 30.6.1993 (§3 Abs.2 BauGB)
   2. Fassung vom 15.4.1994 hat in der Zeit vom 1.6.1994 bis 6.7.1994 (§3 Abs.2 BauGB)
   3. Fassung vom 11.8.1994 hat in der Zeit vom 22.8.1994 bis 26.9.1994 (§3 Abs.2 BauGB)
   4. Fassung vom 15.11.1994 hat in der Zeit vom 22.11.1994 bis 5.12.1994 (§3 Abs.2 BauGB)

   Herrsching am Ammersee, den .....
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.1994 wurde vom Gemeinderat Herrsching am Ammersee am ..... gefaßt (§10 BauGB).

   Herrsching am Ammersee, den .....
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister

6. Das Anzeigeverfahren zu Bebauungsplan in der Fassung vom 8.2.95 wurde mit Schreiben der Gemeinde Herrsching am Ammersee vom 9.10.95 an das Landratsamt Starnberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.4.95 Az. 500-34-2-5784 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 BauGB).

   Herrsching am Ammersee, den .....
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 25.04.95 dabei wurde auf die Rechtfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 8.2.95 in Kraft (§12 BauGB).

   Herrsching am Ammersee, den .....
   (1. Bürgermeister)
   Weilburger
   1. Bürgermeister