Gemeinde

Herrsching a. Ammersee
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr.33 B
für den Bereich zwischen Abert-, Andechs-, Schönbichl- und Weinhartstraße

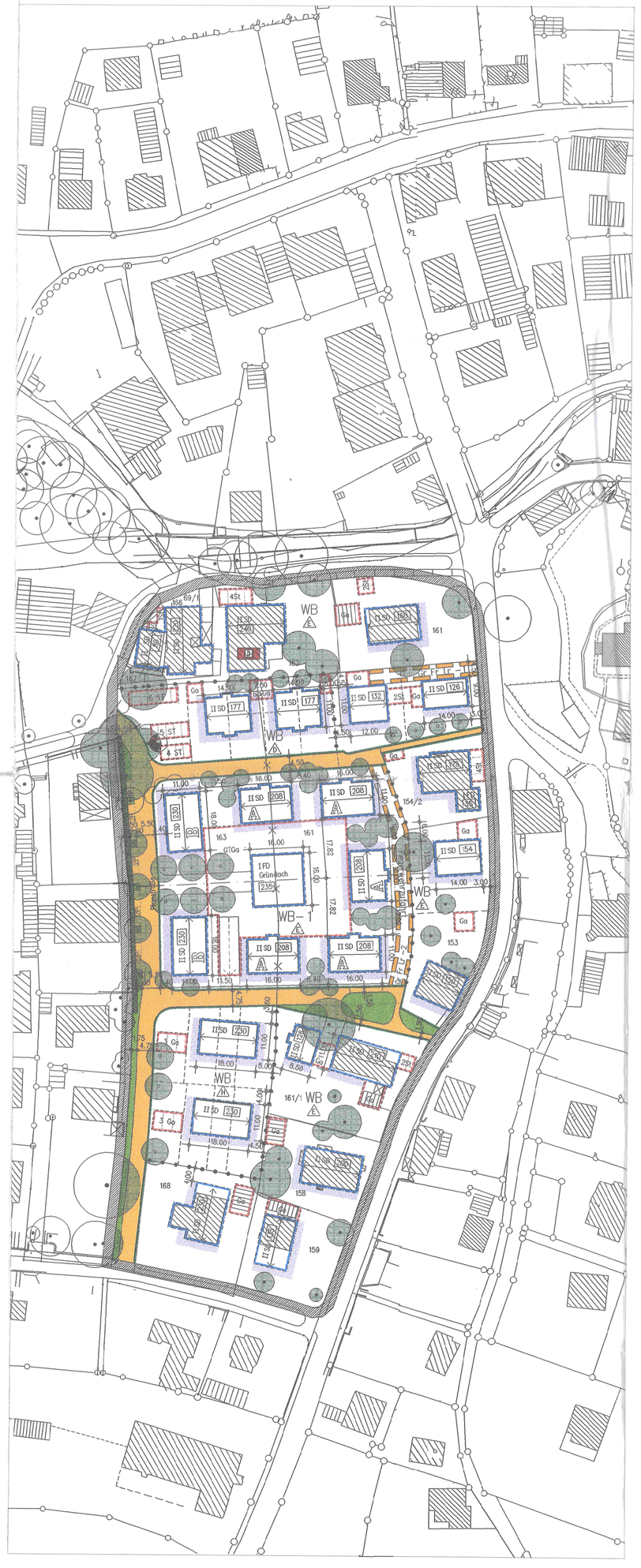
Planfertiger

Udo Vierck, Dipl.-Ing. Architekt
Büro für Architektur und Ortsplanung
Grasserstraße 8, 80339 München

Plandatum 10.01.2000
geändert 07.06.2000
12.03.2001

die Gemeinde Herrsching a. Ammersee erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 13.12.99 gefaßt, und am 08.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs.1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07.06.2000 hat in der Zeit vom 17.06.2000 bis 12.07.2000 stattgefunden. (§4 Abs.1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Herrsching am Ammersee am 07.06.2000 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 07.06.2000 hat in der Zeit vom 19.06.2000 bis 18.07.2000 stattgefunden. (§3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2001 wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 19.03.2001 gefaßt.

(Siegel)

Herrsching a. Ammersee, den 20. 03. 2001

(Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 21.03.2001. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2001 in Kraft (§ 10 BauGB). Abs 3

(Siegel)

Herrsching a. Ammersee, den 21.03.2001

(Erster Bürgermeister)

1. Abgrenzungen

1.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der Nutzung

2.1. WB, WB-1 Besonderes Wohngebiet

2.2. A Die Anzahl der Wohnungen ist auf sechs Einheiten begrenzt

2.3. B Die Anzahl der Wohnungen ist auf acht Einheiten begrenzt

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. 208 höchstzulässige Grundfläche (dazu zählen auch Erker, Balkone, Übersachungen etc.) z.B. 208 qm

3.2. II höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
Die Wandhöhe wird beschränkt auf 6,30 m.

3.3. I höchstens ein Vollgeschaß zulässig
Die Wandhöhe wird beschränkt auf 3,60 m.

4. Baugrenzen, Bauweise

4.1. nur Einzelhäuser zulässig

4.2. nur Doppelhäuser zulässig

4.3. nur Hausgruppen zulässig

4.4. Baugrenze

4.5. Bereiche für die Errichtung von sonstigen Gebäudeteilen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m (hierzu zählen Erker, Balkone, Überdachungen etc.)

5. Bauliche Gestaltung

5.1. SD gleichseitiges Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 43°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung für alle Dachflächen einheitlich zu wählen.

5.2. FD zu begrünendes Flachdach

5.3. ⟷ einzuhaltende Firstrichtung

5.4. Der Abstand der Nebengiebel und Gauben vom Ortgang beträgt mindestens 1,50 m. Die Breite von Nebengiebeln ist beschränkt auf 3,0 m, die von Gauben auf 1,50m. Liegende Dachflächenfenster sind in der Anzahl beschränkt auf zwei Stück je Dachseite und in der Breite auf 0,60 m. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Summe der Gauben- und Nebengiebelbreiten ist auf 1/3 der Wandlänge je Dachseite beschränkt.

5.5. Für die Dacheindeckung sind nur Dachplatten in hellen Rottönen zu verwenden.

5.6. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf höchstens 0.30 m über natürlicher Geländeoberkante liegen.

5.7. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zugelassen.

6. Garagen und Pkw-Stellplätze

6.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

6.2. GTGa Gemeinschaftstiefgarage

6.3. Ga Garage

6.4. 4 St Senkrechtparkstände mit Angabe der Stellplatzanzahl z.B. 4 Stellplätze

6.5. Die Wände und Decken im überbauten Teil der Tiefgaragenrampe sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von 6,0 m so auszuführen, daß keine schallharten Oberflächen vorhanden sind.

6.6. Die Tiefgarage ist im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

6.7. Die Tiefgarage ist mit einem Tor zu versehen, das vom Auto aus zu bedienen ist.

6.8. überdachte Rampe

6.9. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage muß mindestens 0,80 m betragen.

6.10. Für die bauliche Gestaltung von Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Gestaltungsfestsetzungen sinngemäß. Dachausbildung und Dachneigung sind an die Hauptgebäude anzupassen.

7. Verkehr

7.1. Straßenbegrenzungslinie

7.2. GF/LR Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

7.3. GF/LR Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Herrsching

7.4. öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg, Parkplätze)

7.5. öffentliche Straßenverkehrsfläche (Staßenbegleitgrün)

7.6. 2P Parkbucht mit Angabe der Anzahl der Parkplätze z.B. 2 Stück

8. Versorgungseinrichtungen

8.1. Trafostation

8.2. Die Errichtung von Kabelverteilungskästen und Beleuchtungsmasten in der Zaunflucht (Unterbrechung der Einfriedung auf privatem Grund) ist erlaubt.

9.1. zu erhaltende Einzelbäume

9.2. zu pflanzende Einzelbäume nach der Artenliste 1
Wuchsklasse I und II, 2 x v., o.B. 125-150

Robinie (robinia pseudoacazia monophyla)
Stieleiche (quercus robur)
Rotbuche (fagus sylvatica)
Esche (fraxicus excelcior)
Bergahorn (acer pseudoplatanus)
Hainbuche (carpinus betulus)
Winterlinde (tilia cordata)
Erle (alnus glutinosa)
Weide (salix spec.)

9.3. zu pflanzende Gehölze nach Artenliste 2
(freiwachsende, standortgerechte Feldgehölze)
Sträucher, 2 x v., o.B. 60-100

Wildrosen (rosa spec.)
wolliger Schneeball (viburnum lantana)
gemeiner Schneeball (viburnum opulus)
Liguster (ligustrum vulgare)
Strauchweiden (salix spec.)
Holunder (sambucus nigra)
Cornelkirsche (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Weißdorn (crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (euonymus europaeus)
Feldahorn (acer campestre)

9.4. Auf den privaten Grundstücken ist unter Anrechnung des Bestandes je 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste 1, als Hochstamm, 3 x v., 18-20cm Stammumfang bzw. ein Obstbaum als Hoch- bzw. Halbstamm zu pflanzen.

9.5. Hecke Ligustrum vulgare "Atrovirens", mit Ballen 100/125

9.6. Freiwachsende Hecken entlang der Grundstücksgrenzen der Privatgärten sind mit Feldgehölzen der Artenliste 2 zu pflanzen.

9.7. Für geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen der Privatgärten sind nur Gehölze der folgenden Artenliste 3 zu verwenden.

Feldahorn (acer campestre)
Hainbuche (capinus betulus)
Kornelkirsche (cornus mas)
Liguster (ligustrum vulgare)
Buchsbaum (buxtus sempervirens)

9.8. Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht andere Nutzungen festgesetzt sind, als naturnahe Wiesenflächen zu gestalten.

9.9. Alle befestigten Flächen auf privatem Grund sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, als wassergebundene Decke oder Kiesfläche, Natur- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- oder Splittbettung. Gefärbte Betonsteine, Betonverbundsteine und Rasengittersteine sind unzulässig.

9.10. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

9.11. Im Bereich WB-1 sind keine Einfriedungen zugelassen.

9.12. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 161 (WB-1) ist eine Feuerwehrzufahrt freizuhalten und mit Rasengitter zu befestigen.

10. Vermaßung

16.0 Längenmaß in Metern, z.B. 16.0m

B. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenze

2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4. 163 Bestehende Flurstücksnummer

5. Gebäudeschema für geplante Gebäude

6. Im Vorgarten des Reihenmittelhauses gegenüber der Tiefgaragenausfahrt wird zur Vermeidung von Blendungen durch ausfahrende Autos vom Träger der Baumaßnahme WB-1 kostenneutral eine geschlossene Holzwand mit vorgesetzter Hecke errichtet.

7. Immissionen

7.1. Zur Reinhaltung der Luft wird empfohlen, nach Möglichkeit Gas als Brennstoff zu verwenden. Die Errichtung von Solaranlagen und Energiedächern ist allgemein zulässig.

7.2. Die Trafostation ist einer Betrachtung nach der 26. BIMSchV zu unterziehen. Das Ergebnis ist der Imissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg zuzuleiten.

Durch technische oder organisatorische Maßnahmen (z.B. Hinweistafel mit Kette oder Schranke) ist sicherzustellen, daß eine gewerbliche Nutzung der 15 Stellplätze im Nord-westlichen Bereich in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht stattfindet.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1. Die Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage und die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff. entsprechen.

8.2. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei mangelhafter Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf eine andere Weise (z.B. öffentlicher Regenwasserkanal) sicherzustellen.

8.3. Sickerschächte für das unverschmutzte Niederschlagswasser sind nach dem Arbeitsblatt A138 der abwassertechnischen Vereinigung zu errichten. Die Eindringtiefe soll 5,0 m nicht überschreiten. Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.

8.4. Bauvorhaben sind gegen Schicht- bzw. Grundwasser zu sichern. Tiefgaragen sind wasserdicht auszubilden. Für Bauwasserhaltungen und Bauwerke im Grundwasser ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

8.5. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter Bodenaushub ohne Humus verwendet werden. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, so ist deren Ausmaß von einem einschlägigen Ingenieurbüro feststellen zu lassen und dem Landratsamt mitzuteilen.

8.6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. D Denkmalgeschütztes Gebäude

Kartengrundlage Amtliche Katasterblätter M 1:1000
SW 7-13.17, 7-13.18, 7-13.22, 7-13.23

Kartennachträge durch den Planfertiger
auf der Grundlage eines Vermessungsplanes des Ingenieurbüros Rolf Nützl vom 13.02.1996

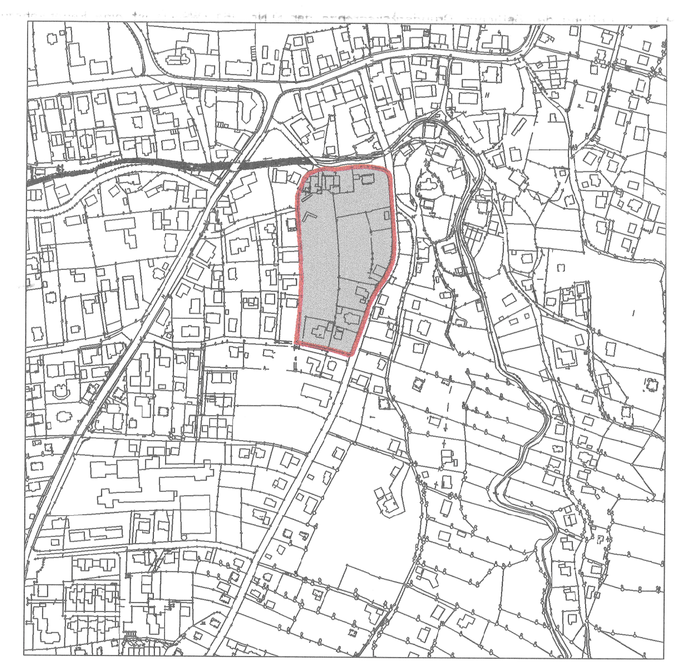
Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger München, den 19. 03. 2001

Udo Vierck Dipl.-Ing. Architekt Architektur + Ortsplanung

Gemeinde Herrsching a. Ammersee, den 20.03.2001

Erster Bürgermeister



NORD 50 100 150 200 250

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000