

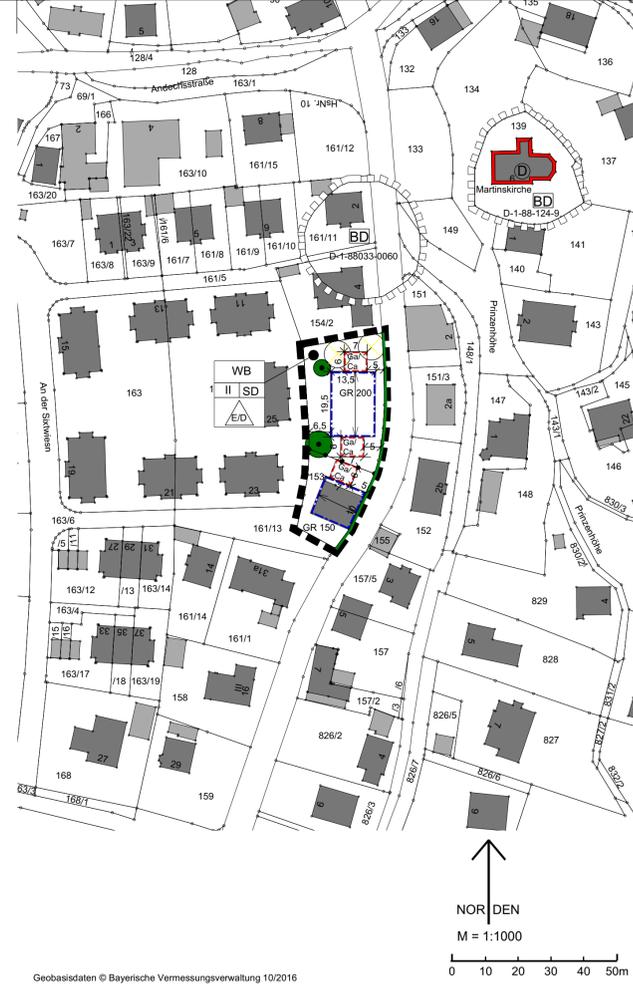
Gemeinde **Herrsching**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33B**
Im Bereich der Fl. Nr. 153

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen **HER 2-106** Bearbeiter: Baz/Kri

Plandatum 21.10.2019



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2016

Satzung

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33B i.d.F.v. 12.03.2001 unmaßstäbliche Darstellung



Bereich der 4. Änderung

- A Festsetzungen**
- 1 **Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Bebauungsplanänderung werden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33B in der Fassung vom 12.03.2001 vollständig ersetzt.
- 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher höchstzulässiger Grundflächen
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WB** Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 200** Höchstzulässige Grundfläche, z.B. 200 qm, inklusive Balkone und Erker sowie Terrassen.
- 3.2 **II** Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig
- 3.3 Die maximale Wandhöhe beträgt 6,3 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 4 **Baugrenze und Bauweise**
- 4.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 Baugrenze
Baugrenzen dürfen an den nicht der Schönblischstraße zugewandten Wandseiten für sonstige Gebäudeteile (Balkone, Erker und Überdachungen) bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 **SD** Gleichseitiges Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 43°. Innerhalb eines Bauraums ist die Dachneigung für alle Dachflächen einheitlich zu wählen.
- 5.2 einzuhaltende Firstrichtung
- 5.3 Der Abstand der Nebengiebel und Gauben vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m. Die Breite von Nebengiebeln ist beschränkt auf 3,0 m, die von Gauben auf 1,5 m. Liegende Dachflächenfenster sind in der Anzahl beschränkt auf zwei Stück je Dachseite und in der Breite auf 0,6 m. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Summe der Gauben- und Nebengiebelbreiten ist auf 1/3 der Wandlänge je Dachseite beschränkt.

- 5.4 Für die Dacheindeckung sind nur Dachplatten in hellen Rottönen zu verwenden.
- 5.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist mindestens 0,3 m über dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Straße zu errichten.
- 5.6 Aufschüttungen sind zur Errichtung von Zufahrten auf Straßenniveau zulässig. Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 6 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Fläche für Garagen/Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7 **Verkehr**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
- 8 **Versorgungseinrichtungen**
- 8.1 Die Unterbringung von Kabelverteilungskästen und Beleuchtungsmasten in der Zufahrt (Unterbrechung der Einfriedung auf privatem Grund) ist erlaubt.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Zu erhaltende Einzelbäume
- 9.2 Auf den privaten Grundstücken ist unter Anrechnung des Bestandes je 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Artenliste 1 als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. 18 – 20 cm Stammumfang bzw. ein Obstbaum als Hoch- bzw. Halbstamm zu pflanzen.
- Artenliste 1
Robinie (*Robinia pseudoacacia monophylla*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Erle (*Alnus glutinosa*)
Weide (*Salix spec.*)
- 9.3 Freiwachsende Hecken entlang der Grundstücksgrenzen der Privatgärten sind mit Feldgehölzen der Artenliste 2 zu pflanzen.
- Artenliste 2
Wildrosen (*Rosa spec.*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Strauchweiden (*Salix spec.*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
- 9.4 Für geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen der Privatgärten sind nur Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden.
- Artenliste 3
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- 9.5 Für die hinweislich als zu fällend gekennzeichneten Bäume (C 4) ist bei Entfernung als Ersatzpflanzung ein standortgerechter Solitärbaum gemäß Artenliste 1, A 9.2, als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Der Standort des neu zu pflanzenden Baumes kann vom bisherigen Standort abweichen.
- 9.6 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit nicht andere Nutzungen festgesetzt sind, als naturnahe Wiesenflächen zu gestalten.
- 9.7 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.
- 9.8 Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 10 **Bemaßung**
- 10.1 Maßzahl in Metern

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- 1 Bodendenkmal mit Nummer
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2 Baudenkmal
- C Hinweise**
- 1 Grundstücksgrenze
- 2 bestehende Bebauung
- 3 153 Bestehende Flurstücknummer, z.B. 153
- 4 zu entfernender Baumbestand
- 5 Anfallendes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Starnberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- 6 Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfunktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen
- Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser – z.B. Kellergeschoss im Grundwasser –, ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis zur Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.
- 7 Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.
- 8 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Be-

- Verfahrensvermerke**
1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 18.09.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2019 bis 21.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 31.05.2019 bis 21.06.2019 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Herrsching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Herrsching, den
- (Siegel)
- Christian Schiller, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Herrsching, den
- (Siegel)
- Christian Schiller, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Herrsching, den
- (Siegel)
- Christian Schiller, Erster Bürgermeister
- triebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.
- 9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 10 Die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abfallentsorgung muss im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.
- 11 Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG) Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2016. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den
- PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Herrsching, den
- Christian Schiller, Erster Bürgermeister