Nr. 40

Gemeinde Herrsching am Ammersee

Bebauungs- und Grünordnungsplan Mühlfeld

Planfertiger: Dipl. Ing. (FH) Adalbert Schafhitzel
in SRB Massivhaus GmbH,

Nibelungenstr. 84, 80639 München
Tel.: 089 - 171128-0, Fax.: 089 - 171128-40

Grünordnung: Landschafts Architekt BDLA
Fritz Erhardt Dipl.-Ing (FH)

Hindenburgstr. 44 a, 82343 Pöcking
Tel.: 08157 - 4027, Fax.: 08157 - 8270

Plandatum: 19.03.1996

Planänderung: 11.12.1996
30.07.1997
09.02.1998
03.08.1998

Die Gemeinde Herrsching a. Ammersee erläßt aufgrund § 1 bis 4 und 8 ff Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91, Bayrische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 27.11.95 gefaßt und am 12.4.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.3.96 hat in der Zeit vom 12.4.96 bis 22.5.96 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Die 1. Anhörung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange i.d.F.v. 30.7.97 fand vom 1.12.97 bis 31.12.97 statt. (§ 3 Satz 3 i.v.m. §13 Abs. 1 BauGB)

   Die 2. Anhörung der betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange i.d.F.v. 9.2.98 fand vom 11.2.98 bis 27.2.98 statt. (§ 3 Abs. 3 Satz 3 i.v.m. §13 Abs. 1 BauGB)

4. Die 1. öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 27.3.96 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.3.96 hat in der Zeit vom 22.4.96 bis 6.5.96 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 2 Abs. 2 u. 3 BauGB MaßnG).

   Die 2. öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 11.12.96 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.12.96 hat in der Zeit vom 2.2.97 bis 27.2.97 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 4 Abs. 1 BauGB).

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 3.8.98 wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 13.8.98 gefaßt (§ 10 BauGB).

   Herrsching a. Ammersee, den 02. Sep. 1998

   (Erster Bürgermeister) Wexlberger 1. Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 3.9.98; 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 3.8.98 in Kraft (§ 12 BauGB).

   Herrsching a. Ammersee, den 03. Sep. 1998

   (Erster Bürgermeister) Wexlberger 1. Bürgermeister

7. Die erneute ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte 29.09.1999; Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.1999 in Kraft (§10 BauGB).

   Herrsching a. Ammersee, 29.09.1999

   Wexlberger, 1. Bürgermeister

1.) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- II — Zahl der Vollgeschosse z.B. 2 Vollgeschosse
- WR — Reines Wohngebiet
- PGR — private Grünfläche
- St / Ga — PKW-Stellplätze / Garagen
- 190 / 380 — höchstzulässige Grundfläche m² / Geschoßfläche m² z.B. 190 / 380
  Für Erschliessungsflächen sind Überschreitungen der Grundflächen gemäss § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO zulässig
- Firstrichtung
- Sichtdreieck
- Resultierendes bewertetes Schalldämmaß von R'w. Ges. 35 dB
- Resultierendes bewertetes Schalldämmaß von R'w. Ges. 40 dB
- E / D — Einzelhaus / Doppelhaus
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.) Festsetzungen durch Text

Imissionsschutz

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

Für die gekennzeichneten Fassadenbereiche gelten deshalb besondere Schallschutzanforderungen:
Die Außenflächen der Baukörper müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmaß von

R'w.ges = 40 dB (blau gekennzeichnet)

R'w.ges = 35 dB (grün gekennzeichnet)

aufweisen.

An den Nord-, Ost - und Südfassaden der einzelnen Bauquartiere sollten keine notwendig zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Sollte dies in Einzelfällen nicht möglich sein, sind für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nord-, Ost- und Südfassaden schallsämmende Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben.

Sichtdreiecke sind von jeder Art von Bebauung, Anpflanzungen, Zäunen, Aufschüttungen, Ablagerungen über 80 cm Höhe, gemessen von der Oberkante der Straßenmitte der St 2068, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz höher als 2,5 Meter.

Bauliche Gestaltung

1. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser; pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus entspricht einem Gebäude.

2. Die Dachgaubenbreite wird mit maximal 2 Metern festgesetzt. Die maximale Anzahl der Dachgauben pro Dachfläche wird mit 2 festgesetzt.

3. Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer max. Grundfläche von 14m² zulässig und werden ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nicht auf die Geschoßfläche bzw auf die Grundfläche angerechnet.

4. Für das Flurstück 1630/3 und 1647/5 werden folgende Maßdaten vorgegeben:
   max. Firsthöhe: 7.90m
   max. Wandhöhe: 5.50m

5. Außenwände sind in Putz - ohne auffällige Struktur - auszuführen.

3. Hinweise

1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Von der Verwendung verzinkter Stahlrohre zur Hausinstallation wird grundsätzlich abgeraten. Stattdessen sollten insbesondere die Werkstoffe Kunststoff und Edelstahl in Betracht gezogen werden.

1.2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen, die der DIN 1986ff entsprechen abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

1.3. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

1.4. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern: Flächen hierfür sind vorzusehen. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt oder gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer eingeleitet, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.
Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll 5m nicht überschreiten.
Vorteilhafter ist und empfohlen wird die Sammlung in Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. zur Verwendung in Grauwasseranlagen.

1.5. Von dem Mühltalgraben ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante einzuhalten und als Uferstreifen naturnah zu belassen.

1.6. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden im Baugebiet ist zu unterlassen.

1.7. Gegen auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

1.8. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

2. Auf den Schutz der Bäume ist während der Baumaßnahme im Sinne der DIN 18920 besonderes Augenmerk zu legen. So ist während der Bauphase insbesondere das Aufstellen von Baumschutzzäunen außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen zu beachten.

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

4. Kartengrundlage : amtliches Katasterblatt SW 8-14.10

5. bestehende Grundstücksgrenzen

6. z.B. 1643/1 — Flurstücksnummer

7. vorhandene Haupt- und Nebengebäude

8. Überflurhydrant

9. Unterflurhydrant

GRÜNORDNUNG

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE ALS PARKANLAGE
- ZU ERHALTENDER BAUM
- ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
- ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER STRÄUCHER IN GRUPPEN RANDPFLANZUNGEN / UNTERPFLANZUNGEN IM VORHANDENEN BESTAND
- ZU PFLANZENDER EINZELBAUM

VERKEHRSFLÄCHEN

- PRIVATE ZUFAHRTEN / EIGENTÜMERWEGE FÜR ERSCHLIESSUNG FEUERWEHR UND NOTDIENST
- FEUERWEHRWENDE IN SCHOTTERRASEN (Fm Ø .10t ACHSENLAST)

WASSERFLÄCHEN

- MÜHLBACH GEWÄSSER III. ORDNUNG

1. Allgemein
   Im gesamten Geltungsbereich ist das Gelände in seiner natürlichen Topographie mit dem landschaftscharakteristischen Bacheinschnitt unverändert zu erhalten. Erdbewegungen und Abgrabungen sind nur soweit sie für die Realisierung der Bauvorhaben unbedingt erforderlich sind, zulässig.
   Verbauungen, Unterbrechungen des offenen Gewässerlaufes sind unzulässig.

2. Bestandserhaltung

   Für den Baumbestand im Geltungsbereich sind Flächen zu Bestandssicherung festgesetzt und. Verjüngungs-, Pflege und Pflanzermaßnahmen sind ausdrücklich zugelassen.
   Als zu erhaltende, festgesetzte Einzelbäume dürfen nur mit behördlichem Einverständnis gefällt werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit).

3. Neupflanzungen

   Für Neupflanzungen, Verjüngungen, Ersatzmaßnahmen dürfen nur standortgerechte Bäume - vorzugsweise Buchen, Ahorne, Linden, Hainbuchen, sowie heimische Sträucher - verwendet werden.
   Bäume in privaten Grünflächen sind mit mind. Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Auf Fl. Nr. 1630/3 ist im straßenseitigen Erschließungs-/Vorzonenbereich je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

Sonstige Festsetzungen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Im östlichen Grundstücksteil der Flurnr. 1630/3 sind unüberdachte Bootsabstellplätze hiervon ausgenommen.

2. Einzäunungen sind naturnah und sockellos zu errichten um Tierwanderungen zu ermöglichen. Zufahrten und Abstellflächen sind wasserdurchlässig mit Pflaster zu gestalten.