Nr. 41

## A) Festsetzungen

### 1. Abgrenzungen

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

b) Baugrenze

c) Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

### 2. Art der baulichen Nutzung

a) WA — Allgemeines Wohngebiet

b) WB — Besonderes Wohngebiet

c) Zusätzlich zu den Bestimmungen des § 4a der BauNVO müssen in Besonderen Wohngebieten (WB) die Hälfte der auf den entsprechenden Grundstücken realisierten Geschoßflächen der Wohnnutzung dienen. Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 sind nicht zulässig.

d) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4Abs.3 nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

a) II — Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei

b) GR 185 — Höchstzulässige Grundfläche, z. B. 185 qm

### 4. Bauliche Gestaltung

a) SD — Satteldach

b) WD — Walmdach

c) 19° 35-40° — Dachneigung in Grad, z. B. 19°, bzw. Spielraum für die Dachneigung in Grad, z. B. 35-40°. Innerhalb eines Bauraumes ist die Dachneigung für alle Dachflächen einheitlich zu wählen.

d) ⟷ — Hauptfirstrichtungen

e) Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m, von OK Rohfußboden bis UK Sparren, senkrecht an der Innenseite der Außenwand gemessen, zulässig.

f) Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als zwei Stufen bzw. 0,32 m über der angrenzenden Erschließungsfläche liegen.

### 5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

a) Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

TGa — Tiefgaragen

Ga — Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

St — Stellplätze

NG — Nebengebäude

b) Die Oberkante der Tiefgaragendecken sind um mindestens 0,65 m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Substrat und Drainmaterial zu überdecken.

c) Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Bauräume errichtet werden.

d) Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Ziffer 4) sind sinngemäß für Garagen und Nebenanlagen anzuwenden.

e) Von den festgesetzten Aus- und Zufarten und den Grenzen der Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten ( WA ) und besonderen Wohngebieten (WB) kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 55 BayBO entsprechenden Anlage oder aus technischen oder gestalterischen Gründen notwendig ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

f) An Tiefgaragenausfahrten ist die Blendwirkung auf gegenüberliegende Gebäude z.B. mittels einer abgehängten Blende an der Ausfahrt zu minimieren.

g) Die Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von 6m so auszuführen, daß keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B: durch Anbringen von Rauhputz erreicht werden.

h) Die Rampenbereiche der Tiefgaragen sind jeweils mit einem glatten riffelfreien Fahrbahnbelag zu versehen. Der Belag ist so auszuwählen, daß er nicht zum Entstehen von Reifenquietschen beiträgt.

### 6. Verkehr

a) Straßenbegrenzungslinie

b) Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg, Parkplätze)

c) F — Fußweg

d) P — Parkbucht

e) Straßenbegleitgrün

f) Rampe mit Überdachung

g) Zufahrt

### 7. Freiflächengestaltung und Grünordnung

a) Baum zu erhalten

b) Baum zu pflanzen

c) Sträucher zu erhalten und zu pflanzen

d) Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl und von der Höhe her auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.

e) Die Flächen für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind weitestgehend unversiegelt und mit großflächiger Versickerung anzulegen. Kies-, Sand- oder Schotterdecken sind nicht zulässig.

f) Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht, aus senkrechten Holzlatten ohne Betonsockel oder Hecken zulässig. Die Zäune sind mit Heckenpflanzen und Großsträuchern zu hinterpflanzen.

g) Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von 5m Tiefe, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, von der Einfriedung auszusparen.

### 8. Vermaßung

12 — Längenmaß in Metern, z. B. 12,0 m

### 9. Immissionsschutz

a) Um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Gebäuden infolge von Lärmimmissionen gering zu halten, sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten alle wohnraumbegrenzenden Bauteile mit einem bewerteten Bauschalldämmaß von mindestens R'w 40 Dezibel zu versehen. Die Fenster müssen die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI - 2719 erfüllen.

## B) Hinweise

1. ANSCHLUSS B-PLAN NR. 26 — Angrenzende Bebauungspläne
2. Bestehende Grundstücksgrenze
3. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
4. Vorgeschlagene Grundstücksteilung
5. 17 / 1 — Bestehende Flurstücksnummer, z. B. 17/1
6. Bestehende Hauptgebäude
7. Bestehende Nebengebäude
8. Abzubrechende Hauptgebäude
9. Abzubrechende Nebengebäude
10. Vorgeschlagene Form der geplanten Baukörper
11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Herrsching angeschlossen sein.
12. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Ammersee Ost vor Fertigstellung anzuschließen.
13. Oberflächenwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern ist auf dem eigenen Grundstück vorrangig zu versickern.
14. Im Bereich WB sind keine Gewerbebetriebe zulässig, bei denen lärmintensive Außenarbeiten anfallen.
15. Die Parkplätze hinter der Riegelbebauung im Bereich WB dürfen in der Nachtzeit ( 22Uhr bis 6 Uhr ) nur ausschließlich nicht gewerblich genutzt werden.
16. In den Gebäuden in der 1. Baulinie entlang der Luitpoldstraße (St 2068) ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Grundriß der Wohnungen so zu gestalten, daß die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden. Falls eine Grundrißorientierung nicht möglich ist, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung ( Wintergartenkonstruktion ) zu umbauen. Alternativ dazu können die o.g. Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z. B. Schallschutzfenster mit integrierter Belüftungseinrichtung) ausgestattet werden.
17. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldeflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
18. Für die Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
19. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
20. Tiefgaragenböden sind wasserdicht auszubilden.
21. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
22. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
23. Nach Kenntnis des Wasserwirtschaftsamtes München ist im Bereich des Bebauungsplanes auch in bereits geringen Tiefen mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
24. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, daß Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAwS in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
25. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfliest, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werde, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
26. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
27. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 26.06.1995 gefaßt und am 12.07.1996 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2Abs. 1BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.07.1996 hat in der Zeit vom 23.07.1996 bis 12.08.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.05.1997 hat in der Zeit vom 25.06.1997 bis 29.07.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Entwurf in der Fassung vom 12.05.1997 hat in der Zeit vom 25.06.1997 bis 29.07.1997 stattgefunden (§ 4 BauGB).
5. Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplan -Entwurfs in der Fassung vom 26.11.1997 hat in der Zeit vom 20.05.1999 bis 07.06.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Entwurf in der Fassung vom 26.11.1997 hat in der Zeit vom 20.05.1999 bis 07.06.1999 stattgefunden (§ 4 BauGB).
7. Die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplan -Entwurfs in der Fassung vom 21.06.1999 hat in der Zeit vom 14.10.99 bis 02.11.99 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
8. Die 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan -Entwurf in der Fassung vom 21.06.1999 hat in der Zeit vom 14.10.99 bis 02.11.99 stattgefunden (§ 4 BauGB).
9. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.99 wurde vom Gemeinderat Herrsching a. Ammersee am 13.12.99 gefaßt (§ 10 BauGB).

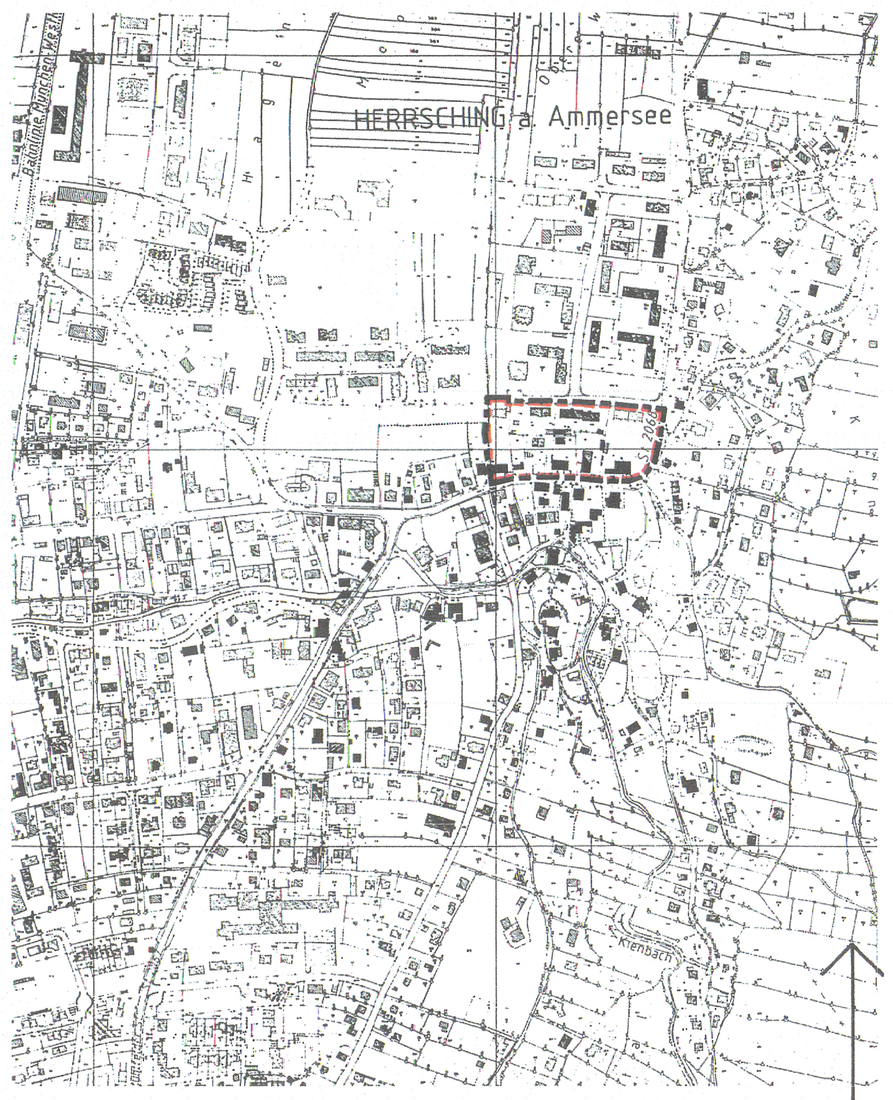
Herrsching a. Ammersee, den 23. Feb. 2000

(Siegel) (1. Bürgermeister) Wexlberger

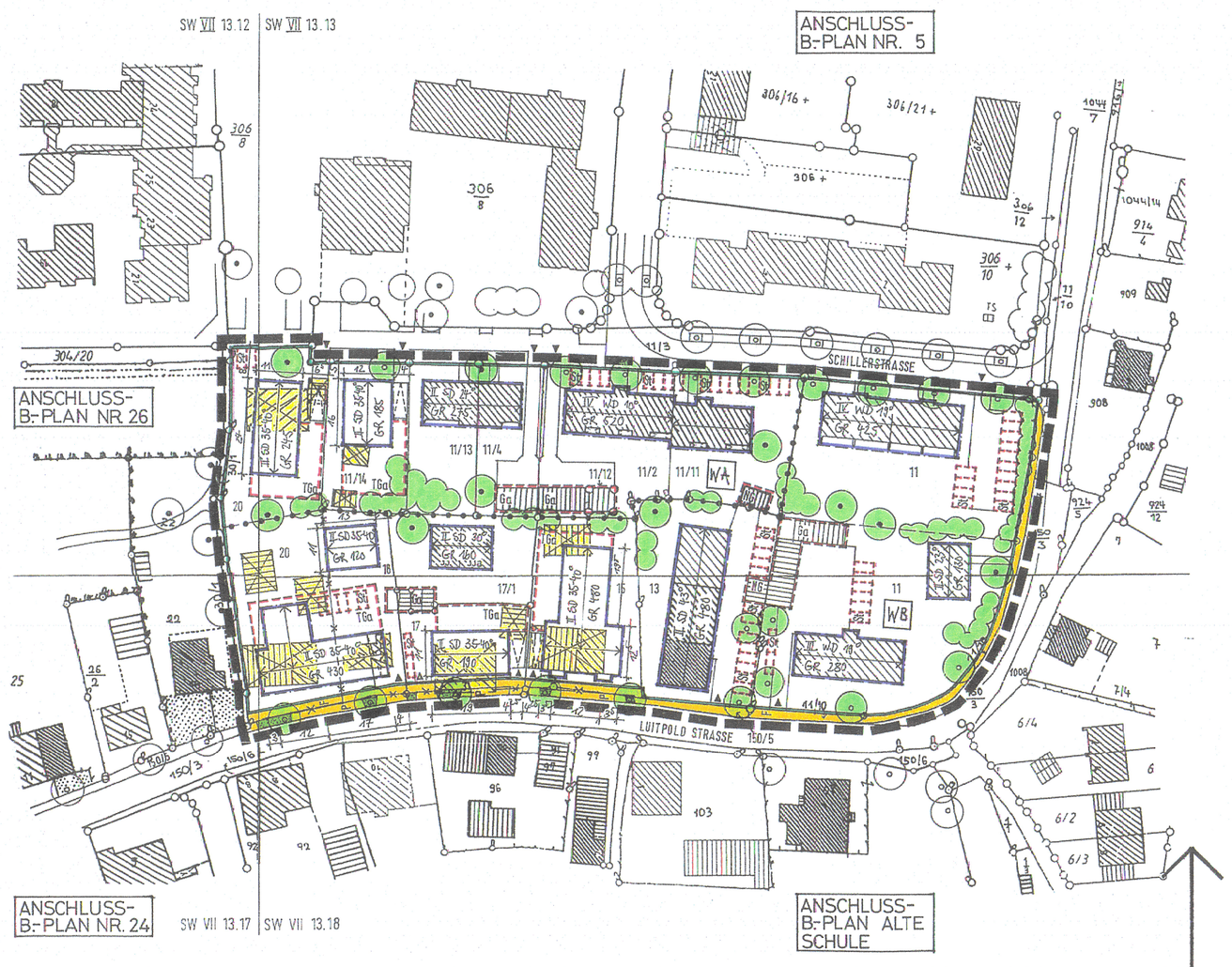
10. Die ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24. Feb. 2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29. Nov. 1999 in Kraft (§ 12 BauGB).

Herrsching a. Ammersee, den 24. Feb. 2000

(Siegel) (1. Bürgermeister) Wexlberger




ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000 NORDEN




BEBAUUNGSPLAN M 1:1000 NORDEN

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE HERRSCHING AM AMMERSEE

## FÜR DEN BEREICH:

## „ÖSTLICH DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ORTSZENTRUM ZWISCHEN LUITPOLD-, SEEFELDER- UND SCHILLER STRASSE“

DIE GEMEINDE HERRSCHING A. AMMERSEE ERLÄßT AUFGRUND §§ 2,9 UND 10 BAUGESETZBUCH-BAUGB- ART. 91 BAYERISCHE BAUORDNUNG-BAYBO- ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN-GO- DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

## SATZUNG

| | |
|---|---|
| Kartengrundlage: | Amtliche Katasterblätter M 1:1000 SW VII 13. 12, 13, 17 und 18 |
| Kartennachträge: | Durch den Planfertiger |
| Maßentnahme: | Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit |
| Planfertiger: | C. Holzer, H. Küffner<br>Dipl. Ing. (FH), Architekten<br>Josef-Schwarz-Weg 11<br>81479 München<br>Tel.: 089/749834-0 |
| Plandatum: | 12.05.1997 |
| geändert am: | 26.11.1997/ 21.06.1999/ 29.11.1999 |

ARCHITEKT BYAK 142 735