

Gemeinde
Lkr. Starnberg
Nr. 43 Warlawei
Teil C

CH
→ Bau A

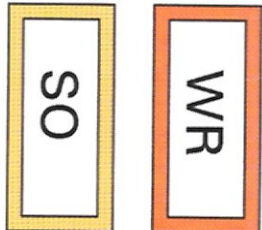
Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle B Uhlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-54 Bearb.: Ang/Mie/Bu

Plantatum
22.09.1998
15.12.1999
12.01.2000
17.04.2000
02.08.2000
11.10.2000
16.07.2001
24.09.2001
07.10.2002

Die Gemeinde Hersching erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch BauGB, Art. 91 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern BGOB diesen Bebauungsplan einschließlich der Bestimmung über die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen als

Satzung.

- A Festsetzungen
1. Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 Bauanzunungsverordnung -BauNVO-. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- 2.2 Sondergebiet Wassersport gemäß § 11 Bauanzunungsverordnung -BauNVO-. Zulässig sind Einrichtungen zur Lagerung von Booten und Vereinräumne der Wassersportabteilung des TSV Hersching.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
- 3.2 II es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 3.3 GRI 150 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z. B. 150 qm). (Der Bestand, auch außerhalb des Baurums, aber innerhalb des Baulandes, wird auf die höchstzulässige Grundfläche angerechnet). Gemäß 16 Abs. 6 BauNVO darf die Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen um 15 % überschritten werden.

- 4 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche

- 4.1 Baugrenze

- 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche für Mindestgrundstücksrößen und Geschosigkeit

- 4.3 Unterschiedliche Mindestgrundstücksrößen (z.B. Teilbereich I). Es gelten folgende Mindestgrundstücksrößen:
- Teilbereich III: 2100 qm
- Teilbereich IV: 3400 qm
- Teilbereich V: 1700 qm

- 4.4 Grundstücksteilungen im Sinne des §19 Abs.2 BauGB bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung gemäß §19 Abs.3 BauGB.

- 4.5 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

- 4.6 Innerhalb des Baurums ist ein Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig mit maximal zwei Wohneinheiten. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

- Ausgenommen davon sind die Flur Nrn. 1650/17, 1650/5, 1699, 1699/1, 1699/3, 1702 und 1711/3 entsprechend der jeweiligen Baugenehmigungen.
- 4.7 Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten mit Ausnahme der Flur Nrn. 1650/35, 1650/28, 1699/3, 1704/1.

- 5 Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb der als Bauland ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Ausgenommen werden Einrichtungen und Anlagen für die Klientenhaltung. Klientenränge sind unzulässig.

- 5.2 Straßenseitig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen ausnahmsweise in der privaten Grünfläche zulässig.

- 5.3 Die Errichtung und Erweiterung von Bootstühlen seeseitig ist unzulässig.

- 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Wandhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 3,30 m straßenseitig festgesetzt.

- 6.2 Die Wandhöhe bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,00 m straßenseitig festgesetzt.

- 6.3 Wenn die straßenseitig festgesetzte Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden teilsweise um mehr als 80%, bei zweigeschossigen Gebäuden um mehr als 33% überschritten wird, darf die Dachneigung maximal 23° betragen.

- 6.4 Die Dachneigung darf maximal 35° betragen.

- 6.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

- 6.6 Die Gauden dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauden untereinander muss mindestens 2,50 m betragen, der Abstand der Gauden zum Organg muss mindestens 3,00 m sein.

- 6.7 Die Gebäudebreite der Gebäude darf maximal 12 m betragen.

- 7 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Fläche für Garagen und Carports

- 7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

- 7.3 Falls offene Stellplätze nötig sind, können diese in der straßenseitigen privaten Grünfläche nachgewiesen werden, falls kein Baumbestand dadurch tangiert wird.

- 7.4 Stellplätze und deren Zufahrten, Garagenzufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind nur in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitläufig verlegtes Pflaster ...) zulässig.

- 7.5 Es darf nur die, nach den Richtlinien für den Stellplatzbedarf gem. MABL Nr. 6/1978 unbedingt notwendige Anzahl von Stellplätzen und/oder Garagen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

- 8 Verkehr

- 8.1 öffentlicher Fußweg

- 8.2 öffentlicher Parkplatz

- 8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Herrschaft zu belassende Fläche

- 8.4 Im Bereich der Zufahrten zum Geh- und Radweg bzw. zur Staatsstraße betragen die Sichtfelder 3m/30m bzw. 5m/135m. Um schmerzhaften Baumbestand nicht zu beeinträchtigen, sind geringfügige Abweichungen zulässig.

- 8.5 Die Sichtdreiecke sind von parkenden Fahrzeugen, Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäunen, Abschüttungen und Ablagerungen über 0,8m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Straßenmitte der St-2068 freizuhalten. Ausgenommen hierzu sind einzeln stehende Bäume mit einem Astensatz höher als 2,5m.

- 9 Grünordnung

- 9.1 private Grünfläche

- 9.2 öffentliche Grünfläche

- 9.3 bestehende, zu erhaltende Laubbäume

- 9.4 bestehender, zu erhaltender Gehölzbestand

- 9.5 Der Baumbestand auf den Grundstücken ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen auf Kosten des Eigentümers vorzunehmen. Nachpflanzungen haben mit Gehölzarten der standortgemäßen potentiellen Vegetation zu erfolgen.

- 9.6 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Hersching hat Gültigkeit.

- 9.7 Die privaten Grünflächen sind in ihrer Form zu belassen und zu erhalten.

- 9.8 Rodungen sind nur für Flächen die der Erschließung dienen sowie für überbaubare Grundstücksflächen im unumgänglich notwendigen Maß zulässig.

- 9.9 In der privaten Grünfläche sind interne Wege auf das allerhöchste Maß zu begrenzen. Diese Wege sind nur in wassergebundener Decke zulässig.

- 9.10 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

- 10 Immissionschutz

- 10.1 Die Außenflächen der Baukörper müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R=wgas = 45 dB aufweisen.

- 10.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Grundrisse der Gebäude ent der Staatsstraße 2068 so zu gestalten, dass die Wohn-, und Schlafräume auf der Straßenseite abgewandten Gebäudesseite orientiert werden. Soweit dies r möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf der straßenzugewandten e haben, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden
- 10.3 Notwendige Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen auf der der Staatsstr zugewandten Seite, die nicht mit einer Wintergartenkonstruktion unbau wert sind schalltechnisch entsprechend dem Lärmquälchen der Fa. Müller - BBM - 22.10.1993 und der eingeführten technischen Norm, DIN 4109, auszuliegen.

- B Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen

- 2 aufzuhende Grundstücksgrenzen

- 3 bestehende Flurnummern z.B. Flur Nr. 1738

- 4 bestehende Hauptgebäude

- 5 bestehende Nebengebäude

- 6 Landschaftsschutzgebiet

- 7 Bächen

- 8 Höhenrichtlinien (z.B. Höhenlinie 544)

- 9 vorgeschlagene Grundstücksteilung

- 10 Nahezu im gesamten Gebiet des Bebauungsplans werden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV- Verkeftrschlammkonzentration überschritten, insbesondere nachts. Zu entnehmen ist dies dem schalltechnisch Gutachten der Fa. Müller- BBM vom 22.10.1993.

- 11 Ein Nachweis des o.g. Gesamtschalldämmmaßes der einzelnen Fassadenteile n nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinien 2719 durchgeführt werden.

- 12 Der Nachweis über das Gesamtschalldämmmaß ist im Baugenehmigungsverf der Unteren Immissionschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg vorzulegen
- 13 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

- 14 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweverbandes Ammersee Ost anzuschließen. Zwischenbaugebungen sind nicht zugeleis

- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

- 15 Die schadhose Beseitigung des Niederschlagswassers von Dächern ist nach Angabe der Gemeinde in dem größtenteils bebauten Gebiet gut möglich.

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

- 17 Gegen ggf. auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

- 18 Tiefgaragenböden sind wasserdicht auszuführen.

- 19 Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

- 20 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV- Arbeitsblatt A138 zu bemessen und zu errichten. Dabei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes, soweit dies möglich ist, die Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtwasserversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschichten 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

- 21 Das Baugebiet liegt im 60 m Bereich des Ammersees. Der höchste, dem Wasserwirtschaftsamt bekannte Wasserstand beträgt 534,98 m ü. NN. Die Baufflächen liegen hochwasserfrei. Auch nicht baugenehmigungspflichtige Anlagen unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 59 BayWVG.

- 22 In den Überschwemmungsbereichen dürfen keine Gefährdungsmaßnahmen oder Abgrabungen von Holz o.ä. vorgenommen werden.

- 23 Werden bei Ausbuharbeiten Verunreinigungen des Untergrund festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.

- 24 Bei Neubaueinträgen sind die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu überprüfen.

- Kartengrundlage:

- Messnahme:

Von den amtlichen Karten SW IX 14.13.8.3 und SW VIII 14.23.13.9 im Maßstab 1:1000 abgegriffenes Kataster mit Luftbildauswertung des Ingenieurbüros Haumann

Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßstabsgehalt. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Planfertiger:

München, den
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

- Gemeinde:

Hersching, den
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

- Verfahrensmerkmale

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.11.1995/28.10.1998 gefasst und am 23.01.1996 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.09.1998 hat am 22.03.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

- Die erste öffentliche Auslegung des von Gemeinderat am 22.09.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.09.1998 (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 22.09.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.09.1998 hat in der Zeit vom 23.03.1999 bis 30.04.1999 stattgefunden
- Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 15.12.1999, 12.01.2000, 17.04.2000, 02.08.2000, 11.10.2000 (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.02.2001 bis 12.03.2001 stattgefunden.

- Die dritte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.07.2001/24.09.2001 (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 14.08.2002 bis 17.09.2002 stattgefunden.

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2002 wurde vom Gemeinderat am 21.10.2002 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).



Hersching, den
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)



Hersching, den
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

NOR DEN



AMMERSEE