Gemeinde

Herrsching

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 43 Wartaweil II
Teil 4
für die Grundstücke Flur Nr.1731 und 1732

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

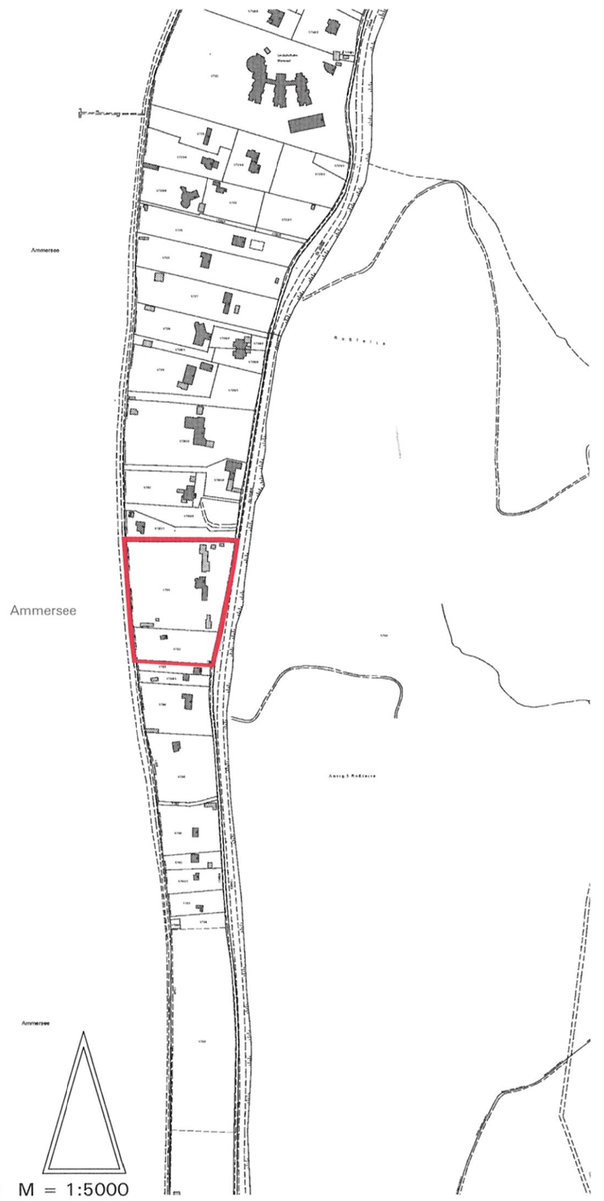
Az.: 610-41/2-54b Bearb.: Ang/Pi

Plandatum

08.09.2005
26.07.2006
15.01.2007
12.02.2007
05.03.2007
26.03.2007
26.11.2007

Die Gemeinde Herrsching erläßt aufgrund § 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- , Art. 3 BayNatSchG diesen Bebauungsplan einschließlich der Bestimmung über die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen als

Satzung.



Übersicht M = 1:5000

M = 1:1000

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 235 — höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter z. B. 235 qm. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO darf die Grundfläche ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen um 15 % überschritten werden. Für den mittleren Bauraum des Grundstücks Flur Nr. 1731 sind in Bezug auf Überschreitungen der Grundfläche für Balkone, unterkellerte und nicht unterkellerte Terrassen Ausnahmen gemäß dem genehmigten Bestand (Anlage zum Bebauungsplan Nr. 43 „Wartaweil II" Teil IV mit Legende) zulässig.

3.2 I — höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse z.B. I

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet

4.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1400 Quadratmeter festgesetzt.

4.6 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

5 Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb des Baulands zulässig. Diese Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Ausgenommen werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung. Kleintieranlagen sind unzulässig.

5.2 In der straßenseitigen privaten Grünfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Private Lärmschutzanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind dort ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Abstand von 1 m Entfernung vom Geh- und Radweg situiert sind, und eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in der straßenseitig privaten Grünfläche allgemein zulässig.

5.3 Die Errichtung und Erweiterung von Bootshütten 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 talseits um mehr als 60%, 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 Gauben dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander bzw. zur Widerkehr muss mindestens 2,50 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang bzw. zur Widerkehr muss mindestens 3,00 m sein. Die Wandhöhe wird für Widerkehren mit max. 5,50 m festgesetzt. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf 1/3 der Dachlänge begrenzt.

6.7 Die Giebelbreite der Gebäude darf maximal 12 m betragen.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Ga — 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 sowie Terrassen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundener Decke, weitfugig verlegtes Pflaster ...) zulässig.

7.5 Es darf nur die, nach den Richtzahlen 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 Im Bereich der Zufahrten zum Geh- und Radweg bzw. zur Staatsstraße betragen die Sichtfelder 3 m/30 m bzw. 5 m/135 m. Um schützenswerten Baumbestand nicht zu beeinträchtigen, sind geringfügige Abweichungen zulässig.

9 Grünordnung

9.1 private Grünfläche

9.2 bestehende, zu erhaltende Bäume

9.3 Abschnittsweise, fachgerecht ausgeführte Schnitt- und Auslichtungsmaßnahmen zur Verjüngung des Bestands der Hecken sind zulässig. Unzulässig sind Formschnitte und Kappungen in den privaten Grünflächen.

9.4 Der gesamte Gehölzbestand ist innerhalb der privaten Grünflächen (see- und straßenseitig) zu erhalten. Die für die straßenseitige Erschließung des Baugrundstücks notwendigen Fällungen sind zulässig.

9.5 Der Baum- und Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen auf Kosten des Eigentümers vorzunehmen. Nachpflanzungen haben mit Gehölzarten der standortgerechten, potentielle natürlichen Vegetation zu erfolgen. Ersatzpflanzungen haben mit stabilen, tiefwurzelnden Baum- und Gehölzarten zu erfolgen.

9.6 Aufastungen, Veränderungen der Baumgestalt und sonstige Beeinträchtigungen von Bäumen sind nicht zulässig. Eine fachgerechte Kronenpflege ist zulässig.

9.7 In der seeseitigen privaten Grünfläche dürfen nur standortgerechte einheimische Gehölze gepflanzt werden. Bereits gepflanzte fremdländische Pflanzungen sind zu entfernen.

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

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

9.10 In der privaten Grünfläche sind interne Wege auf das allernötigste Maß zu begrenzen. Diese Wege sind nur in wassergebundener Decke zulässig.

9.11 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Terrassierungen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Lediglich in einem Umfang von 3 m um den Bauraum sind Aufschüttungen nur talseitig bis zu 1 m und Aufschüttungen nur hangseits bis zu 1 m zulässig. Künstlich aufgeschüttetes Gelände kann auf den ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden.

10 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als Maschendrahtzäune oder in gleichwertig transparenter Konstruktion ohne Sockel zulässig.

11 Immissionsschutz

11.1 Die Außenflächen der Baukörper müssen mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von Rwges = 45 dB aufweisen.

11.2 Bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten sind die Grundrisse der Gebäude entlang der Staatsstraße 2068 so zu gestalten, dass die Wohn-, und Schlafräume auf der der Straßenseite abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Soweit dies nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf der straßenzugewandten Seite haben, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden.

Der Nachweis über das Gesamtschalldämmmaß ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg vorzulegen.

17 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichend Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Bedarfsfall gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

18 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Ammersee Ost anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

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

20 Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen ist nach Angabe der Gemeinde in dem größtenteils bebauten Gebiet gut möglich. Eine Einleitung in die Kanalisationsanlage des Zweckverbands wird ausgeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist, entsprechend den Anforderungen der TRENOG, breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Soweit es nicht versickert, ist es über den angrenzenden Schilfgürtel in den Ammersee zu leiten.

21 Die bestehenden Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation sollen weiterverwendet werden. Eine Aufgrabung im Seeuferweg zur Schaffung eines neuen Anschlusses empfiehlt sich nicht auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse.

22 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.200 erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist ebenfalls erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG erfüllt sind.

23 Der Ammersee ist ein Gewässer 1. Ordnung, d.h. gem. Art. 43 (1) Nr.1 BayWG obliegt die Unterhaltung grundsätzlich dem Freistaat Bayern. Daher sind auch Unterhaltungsarbeiten der Gewässeranlieger an ihren Ufern dem Landratsamt Landsberg a. Lech vorher rechtzeitig mitzuteilen und dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim erfolgen. Ein Gewässerausbau bedarf gem. § 31 WHG einer wasserrechtlichen Plangenehmigung bzw. Planfeststellung.

24 Auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung soll hingewiesen werden, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

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

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

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

28 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV- Arbeitsblatt A138 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 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

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

30 In den Überschwemmungsbereichen dürfen keine Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen von Holz o.ä. vorgenommen werden.

31 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, und dem Landratssamt Starnberg mitzuteilen. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

32 Bei Neubauanträgen sind die Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu überprüfen.

33 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der anbaufreien Zone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

34 Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße und zum Geh- und Radweg sind mit dem Straßenbauamt Weilheim abzustimmen.

35 Der Dachstuhl auf Flur Nr. 1732 ist auf Grund der Baumwurfgefahr verstärkt auszuführen.

36 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG

37 In Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene (Zufahrt) erheben. Eben so wenig dürfen dort genehmigungs- und anbaufreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Die gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 geplante Grundstücksgrenzen

3 1731 — bestehende Flurnummern z.B. Flur Nr. 1731

4 bestehende Haupt-/u. Nebengebäude

5 abzubrechende Gebäude

7 Anbauverbotszone

8 Böschung

9 544 — Höhenschichtlinien (z.B. Höhenlinie 544)

10 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Herrsching hat Gültigkeit.

11 Baumfällungen sind nur auf Nachweis einer Gefährdung (zum Beispiel durch einen Baumsachverständigen) zulässig, soweit keine andere Möglichkeit der Gefahrenabwehr (Baumpflege, Sanierung) besteht.

12 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan incl. Baumbestandsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. In diesem Plan ist die zukünftige Nutzung sowie alle notwendigen Baumfällungen aufzuzeigen.

13 Im Genehmigungsverfahren ist parallel zum Bauantrag ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg zu stellen.
Im Falle eines Bauantrags wird die Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.
Die Befreiung kann jeweils unter Auflagen erteilt werden.

14 In der privaten Grünfläche bedarf zur Seeseite hin jeder Zaun einer gesonderten Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

15 Nahezu im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - überschritten, insbesondere nachts. Zu entnehmen ist dies dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Müller- BBM vom 22.10. 1993.

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

C nachrichtliche Übernahme

1 L — Landschaftsschutzgebiet

Kartengrundlagen: abdigitalisiertes Kataster mit Luftbildauswertung des Ingenieurbüros Haumann sowie die digitale Vermessung des Ingenieurbüros Nützl

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 04. Dez. 2007
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Herrsching, den 10. Dez. 2007
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 21.06.2004 gefasst und am 15.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.09.2005 hat am 30.11.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.07.2006 / 13.09.2006 gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2006 hat in der Zeit vom 02.11.2006 bis 06.12.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des vom Gemeinderat am 26.07.2006 / 13.09.2006 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2006 hat in der Zeit vom 02.11.2006 bis 06.12.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanesentwurfes in der Fassung vom 15.01.2007 fand in der Zeit vom 26.01.2007 bis 09.02.2007 statt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 15.01.2007 fand in der Zeit vom 26.01.2007 bis 09.02.2007 statt.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 12.02.2007 fand in der Zeit vom 16.02.2007 bis 02.03.2007 statt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12.02.2007 fand in der Zeit vom 16.02.2007 bis 02.03.2007 statt.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 05.03.2007 und 26.03.2007 fand in der Zeit vom 30.04.2007 bis 18.05.2007 statt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 05.03.2007 und 26.03.2007 fand in der Zeit vom 30.04.2007 bis 18.05.2007 statt.

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.11.2007 wurde vom Bauausschuss am 26.11.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Herrsching den 10. Dez. 2007
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 19. DEZ. 2007; 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 ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Herrsching, den 19. Dez. 2007
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)