Gemeinde: **Herrsching am Ammersee**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan: Nr. 44 „Piushof"

Änderung für das Grundstück Flur Nr. 611, Gemarkung Herrsching

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-96 Bearb.: Ang

Plandatum: 01.07.2013
10.02.2014
19.05.2014
07.07.2014

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund §§2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayßrn –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Dachform.

2 Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1430 höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 1430 qm

3.2 WH 7,80 höchstzulässige Wandhöhe z. B 7,80 m

3.3 546,30 ü.NN Oberkante Erdgeschossrohfußboden z.B. 546,30 ü. NN

3.4 Die Wandhöhe wird gemessen Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum Schnittpunkt mit der Attika.

3.5 Durch Stellplätze, deren Zufahrten, die Tiefgarage und die Feuerwehrzufahrt sowie durch Anlagen nach § 14 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

4.3 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 SD nur Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig.

5.2 Hauptfirstrichtung. Diese muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

5.3 Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gauben dürfen eine Breite von max. 2,00 m haben. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m, der Abstand zum Ortgang muss mind. 4,00 m betragen.

5.4 PD nur Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10°.

5.5 Steigrichtung des Pultdachs

5.6 FD Flachdach

6 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Tiefgarage

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Tga Fläche für Tiefgarage

6.4 Tiefgaragenrampe

6.5 St Fläche für Stellplätze

6.6 St Fläche für öffentliche Stellplätze

6.7 FW Private Verkehrsfläche - Feuerwehr-Rettungswege.

6.8 Die Feuerwehr-Rettungswege ist mit Ökopflaster (weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine) auszubilden. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 100 kN befahren werden können. In den Bereichen in denen die Feuerwehrzufahrt über die Tiefgarage führt ist die Tiefgarage nach DIN EN 1991 -2 Verkehrslasten auf Brücken in der Fassung 10/2012 zu bemessen.

6.9 Die Überdeckung der Tiefgarage muss mind. 0,80 m betragen

6.10 Die Tiefgaragenein-/ ausfahrt ist schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz)

6.11 Der Zugang und die Rampe zur Tiefgarage ist in ihrer gesamten Länge zu überdachen.

6.12 Die Stellplätze, die über die oberirdisch ausgewiesenen Stellplätze hinaus nachzuweisen sind, sind in der Tiefgarage unterzubringen.

6.13 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig

6.14 Die Flächen für oberirdische Stellplätze sowie für interne Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen) anzulegen.

7 Grünordnung

7.1 Kinderspielplatz

7.2 bestehende Bäume

7.3 zu pflanzende Bäume heimischer Art mit einem Stammumfang von mind. 0,16 m.

7.4 Je angefangene 250 qm Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, und dauerhaft zu pflegen. Festgesetzte bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.

Die Pflanzung von Hecken mit Thujen oder Scheinzypressen ist unzulässig.

7.5 Die nicht überbauten und nicht für Erschließungsflächen benötigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Wiesenflächen anzulegen.

7.6 Aufschüttungen werden bis max. 1,00 m zugelassen, Abgrabungen werden jedoch ausgeschlossen.

8 Immissionsschutz

8.1 Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,60 m über Niveau der Stellplätze am östlichen Ende und 2,00 m über Niveau der Stellplätze am westlichen Ende. Die Lärmschutzwand kann durch einen transparenten Aufsatz bis auf 3,00 m über dem Niveau der Stellplätze erhöht werden. Die Lärmschutzwand kann aus beliebigen Materialien errichtet werden. Sie muss fugendicht ausgeführt werden. Das Flächengewicht muss im unteren Bereich mindestens 15 kg/qm und im transparenten Bereich mindestens 10 kg/qm betragen.

8.2 Im rot gekennzeichneten Bereich dürfen keine Fenster die zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind angeordnet werden.

9 Vermassung

5,00 Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 611 Flurstücknummer z.B. 611

3 abzubrechende Haupt-/Nebengebäude

4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

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

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.

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

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen. Sickerschächte bis zu einer max. Höhe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die breitflächige überirdische Einleitung von Niederschlagswasser in den Ammersee ist erlaubnisfrei sofern die Anwendungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind.

5 Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall auf Kosten der Grundeigentümer zu ersetzen.

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

6 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt –Untere Denkmalschutzbehörde- unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG bedürfen.

7 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Herrsching in der Fassung vom 11.01.2005 hat Gültigkeit.

8 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt und können diese nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden (CEF-Maßnahmen), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern.

9. Der einfache Bebauungsplan „Stellplatzung" der Gemeinde Herrsching in der Fassung vom 23.07.2013 ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig und kann im Bauamt der Gemeinde Herrsching eingesehen werden.

10. Die in den Festsetzungen und den Hinweisen angeführten DIN EN Normen zur Brückenlast und zum Baumschutz können im Bauamt der Gemeinde Herrsching zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Kartengrundlage: DFK M 1:1.000,

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

Planfertiger: München, den 19.08.2014
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Herrsching, den 20.08.2014
Christian Schiller, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2014 erfolgte am 21.08.2014. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2014 in Kraft.

(Siegel)

Herrsching a. Ammersee, den 21.08.2014
Christian Schiller Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.03.2011 gefasst und am 12.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 06.08.2013 statt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 01.07.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 01.07.2013 hat in der Zeit vom 03.12.2013 bis 08.01.2014 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 01.07.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 01.07.2013 hat in der Zeit vom 03.12.2013 bis 08.01.2014 stattgefunden (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB)

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 10.02.2014 geänderten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 10.02.2014 hat in der Zeit vom 19.03.2014 bis 23.04.2014 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die erneute Beteiligung betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 10.02.2014 geänderten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 10.02.2014 hat in der Zeit vom 19.03.2014 bis 23.04.2014 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB)

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 19.05.2014 geänderten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 19.05.2014 hat in der Zeit vom 30.05.2014 bis 20.06.2014 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die erneute Beteiligung betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 19.05.2014 geänderten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 19.05.2014 hat in der Zeit vom 30.05.2014 bis 20.06.2014 stattgefunden. (§ 13a BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2014 wurde am 07.07.2014 gefasst.

(Siegel)

Herrsching a. Ammersee, den 20.08.2014
Christian Schiller Erster Bürgermeister