Gemeinde **Herrsching**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan Nr. 49
Wartaweil III

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

Az.: 610-41/2-57 Bearb.: Ang/Mie

Plandatum 16.06.1998
27.07.1998
01.02.1999
12.04.1999

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– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

## A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 SO — Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - gem. § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Auf Flur Nr. 1738 besteht ein genehmigtes Wohngebäude mit Nebenanlagen. Änderungen und Erneuerungen dieser baulichen Anlage sind ausnahmsweise zulässig. Bei Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlage darf eine Grundfläche von 80 qm nicht überschritten werden. Es sind maximal 2 Vollgeschosse mit einer talseitigen Wandhöhe von höchstens 5,50 m zulässig.Es ist ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit, auch in Massivbauweise,zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Sondergebiet ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

3.2 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 80 qm.

3.3 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechend der zeichnerischen Darstellung überschritten werden.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Für das Gebäude auf Flur Nr. 1740 ist Grenzanbau zulässig.

4.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.700 qm.

4.4 Grundstücksteilungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Es wird Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 28° festgesetzt.

5.2 Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

5.3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von max. 1,2 qm zulässig.

5.4 Die Wandhöhe darf maximal 4,00 m talseits betragen.

5.5 Für die Gebäude wird Massivbauweise (z.B. Mauerwerksbau) ausgeschlossen.

6. Nebenanlagen

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Baulands zulässig.

6.2 Auf Flurnr. 1739/1 darf ein Wartungshäuschen mit den Ausmaßen 3m x 5m errichtet werden.

7 Verkehr,Garagen und Stellplätze

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2 F — öffentliche Verkehrsfläche ( Fußweg )

7.3 Ga — Garagen sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig.

7.4 Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen (Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

8 Grünordnung

8.1 bestehender, zu erhaltender Laubbaum

8.2 bestehender, zu erhaltender Gehölzbestand

8.3 Der bestehende Baum-,Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation unaufgefordert nachzupflanzen

8.4 Der Wurzelbereich der Bäume ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

8.5 öffentliche Grünfläche

8.6 private Grünfläche

8.7 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

9. Immissionsschutz

9.1 Die Außenflächen der Baukörper müssen durch ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R'wges = 45dB aufweisen. Ein Nachweis des o.g. Gesamtschalldämmaß der einzelnen Fassadenteile muß nach DIN 4109 bzw. VDI- Richtlinien 2719 durchgeführt werden.
Der Nachweis über das Gesamtschalldämmaß ist im Baugenehmigungsverfahren derUnteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg vorzulegen.

9.2 An den straßenzugewandten Fassaden der einzelnen Baukörper dürfen keine Schlaf-und Kinderzimmer angeordnet werden.
Die Fenster von Aufenthaltsräumen auf der lärmzugewandten Fassade sind mit einer geschlossenen Verglasung ( Wintergartenkonstruktion ) zu umbauen. Alternativ dazu können diese Fenster mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B.Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit ) ausgerüstet werden.

9.3 Bei Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Gebäude entlang der Straße, ist ebenfalls die vorgenannte Fensterkonstruktion einzubauen.

9.4 Die Fenster der übrigen Fassaden müssen mindestens die Schallschutzklasse 2 aufweisen.

## B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 1740 — bestehende Flurnummer (z.B. Flur Nr. 1740)

3 535 — Höhenkoten (z.B. Höhenkote 535)

4 bestehendes Hauptgebäude

5 bestehendes Nebengebäude

6 Privatwege

7 Böschungen

8 Teich

9 v v v v v Zäune

10 Stützmauern

11 Anbauverbotszone

12 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Herrsching anzuschließen

13 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverbands Ammersee Ost anzuschließen.

14 Gegen gegebenenfalls auftretendes Schicht bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

15 Die geplanten Maßnahmen sind durch abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen, die noch aufzuzeigen sind. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

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

17 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach 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 5 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.

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

19 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Ufers festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

20 Die in der 16. BimschV festgesetzten Immissionsgrenzwerte für ein Wochenendhausebiet werden teilweise erheblich überschritten.Siehe dazu das schalltechnische Gutachten der Firma Müller BBM vom 22.10.1993.

Kartengrundlage: Von den amtlichen Karten SW IX-14.5; VIII-14.25 im Maßstab 1:1000 abdigitalisiertes Kataster mit Luftbildauswertung des Ingenieurbüros Haumann

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

Planfertiger: München, den 28.5.1999
i.A. Bernard
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Herrsching, den 10. Sep. 1999
(Erster Bürgermeister)
Wexlberger
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Herrsching am 27.04.1998 gefaßt und am 31.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 27.07.1998 hat in der Zeit vom 12.08.1998 bis 21.08.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Herrsching am 27.07.1998 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.07.1998 hat in der Zeit vom 02.11.1998 bis 04.12.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.02.1999 hat in der Zeit vom 11.03.1999 bis 06.04.1999 stattgefunden ( §3 Abs. 3 BauGB ).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.1999 wurde vom Gemeinderat Herrsching am 19.04.1999 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Herrsching, den 10. Sep. 1999
(Erster Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Herrsching hat mit Schreiben vom 08.06.1999 den Antrag auf Genehmigung gestellt. Das Landratsamt Starnberg hat den am 19.04.1999 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 49 „Wartaweil III" in der Fassung vom 12.04.1999 mit Bescheid vom 03.09.1999, Az. 500-76-2-27 c-vi, genehmigt.

(Siegel) Herrsching, den 14. Sep. 1999
(Erster Bürgermeister)
Wexlberger
1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 14.09.1999; 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 12.04.1999; in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Herrsching, den 14. Sep. 1999
Wexlberger, 1. Bürgermeister