Nr. 60

Gemeinde	**Herrsching a. Ammersee** Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Sondergebiet Bildungsstätte Bayerischer Bauernverband
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-78 Bearb.:Ang/Ri
Plandatum	14.06.2004 20.09.2004 27.06.2005

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund §§ 2 bis 4, 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen und Wandhöhen

2 Art der Nutzung

2.1 Es wird Sondergebiet - Ausbildungs- und Fortbildungsstätte Bayerischer Bauernverband - gem. § 11 Baunutzungsverordnung -BauNVO- festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen die in direktem Zusammenhang mit den Einrichtungen des Bayerischen Bauernverbands stehen wie Seminar- und Schulungsräume mit Übernachtungsmöglichkeiten für die Teilnehmer sowie die dazugehörende Gastronomie und ein Mehrzweckgebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 III — Anzahl der Vollgeschosse (z.B. III Vollgeschosse)

3.2 GR 1110 — höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B.1110 qm). Gem. § 16 abs. 6 BauNVO darf dir festgesetzte Grundfläche für die südöstliche Terrasse beim südlichen Bauteil sowie für die Anlieferung um 165 qm überschritten werden.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

5 Bauliche Gestaltung

5.1 WH 12,76 — maximale Wandhöhe (z.B. 12,76 m). Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.2 SD — Satteldach mit einer Dachneigung von 12°-25°

5.3 Hauptfirstrichtung

5.4 FD — flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 7°

6 Stellplätze, Anlieferungsrampe

6.1 Anlieferungsrampe

6.2 St — Fläche für Stellplätze

7 Verkehr

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 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.

7.4 FW — private Verkehrsfläche, Feuerwehr – Rettungswege

7.5 Sichtdreieck
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtete werden. Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8 Grünordnung

8.1 bestehende, zu erhaltende Bäume

8.2 zu pflanzende Bäume, Berg-Ahorn, Hochstamm, Stammumfang mind 20-25 cm,

8.3 private Grünfläche

8.4 Der Baumbestand auf dem Grundstück ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nachpflanzungen haben mit Gehölzarten der standortgemäßen potentiellen Vegetation zu erfolgen.

8.5 Der Baumbestand ist während der Bauzeit durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.6 Stellplätze sowie die Zufahrt zur Anlieferungsrampe sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Fugenbreite 3 cm, Schotterrasen, wassergebundene Decke) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

9 Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

9.1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

9.2 Als Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, dass die ca. 800 qm große, bisher intensiv genutzte ausgewiesene Fläche zu einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese frischer bis feuchter Standort entwickelt wird. Die Extensivierung der Grünfläche ist über eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) naturschutzrechtlich zu gewährleisten. Gemäß § 2 des städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich der Eigentümer alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des ökologischen Ausgleichs, dessen Unterhaltung und ggf. Erneuerung stehen umsetzen sowie ggf. die hierfür notwendigen und geeigneten Flächen bereitstellen wird.

10 Immissionsschutz

10.1 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.

11 Versorgungsfläche

11.1 Trafostation

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 1440/10 — Flurnummer (z.B. Flur Nr. 1440/10)

4 bestehendes Hauptgebäude

5 vorgeschlagene Gebäude

6 zu entfernende Bäume

7 Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossen einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume, müssen mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 aufweisen. Zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist mindestens von den in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Müller-BBM vom 22.10.1993 (Abb. 10) ermittelten Pegeln ausgehen.

8 Zaunanlage zum Schutz von Amphibienwanderungen

9 Die für die vorgesehene Nutzung notwendigen Stellplätze werden in der Baugenehmigung entlang der bestehenden Straße im Osten sowie auf dem Parkplatz außerhalb des Geltungsbereichs Flur Nr. 1439 nachgewiesen.

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

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

12 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Möglichkeit der Versickerung ist mittels eines Sickerversuchs durch das Ingenieurbüro Dr. Schott und Partner nachgewiesen.

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

14 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.

15 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) vom 01.01.2000 erfüllt, und die zugehörigen Regeln der Technik 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.

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

17 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

18 Gegen ggf. auftretendes Schicht bzw. Hangwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

19 Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. „wild fließendes Wasser" liegen keine Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für zukünftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG wird hingewiesen.

20 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

21 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

C Nachrichtliche Übernahme

1 OD - E — Ortsdurchfahrtsgrenze

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

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

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

Gemeinde: Herrsching, den 13.08.05
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.04.2004 gefasst und am 25.06.04 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.06.2004 hat am 07.07.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Die erste öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 14.06.04 gebilligten Entwurfs des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2004 hat in der Zeit vom 08.07.2004 bis 15.08.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB).

   Die zweite öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.09.04 gebilligten Entwurfs des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2004 hat in der Zeit vom 05.04.2005 bis 10.05.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.2005 wurde vom Gemeinderat am 27.06.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Herrsching, den 08.08.05
   (Siegel) (Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplan erfolgte am 11.08.05; 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 27.06.05 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Herrsching, den 11.08.05
   (Siegel) (Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)