

Gemeinde	Herrsching a. Ammersee Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Sondergebiet Bildungsstätte Bayerischer Bauernverband 1. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-78 B Bearb.:Ang
Plandatum	07.10.2013 16.12.2013

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund §§ 2 bis 4, 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 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 dazugehörige Gastronomie und ein Mehrzweckgebäude.	
3	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	I	Zahl der Vollgeschosse (z.B. I Vollgeschoss)
3.2	GR 4015	höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter (z.B. 4015 qm). Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche für die beiden südlichen Terrassen, durch den Innenhof und durch die beiden nördlichen Terrassen um 710 qm überschritten werden.
3.3	Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.	
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
4.1		Baugrenze
4.2		Fläche für Terrassen
5	Bauliche Gestaltung	
5.1	WH 4,00	maximale Wandhöhe (z.B. 4,0 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	Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.	
5.4	FD	Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 7°

6 Stellplätze, Anlieferungsrampe

6.1  Anlieferungsrampe

6.2  Fläche für Stellplätze

7 Verkehr

7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3 Im Bereich der Zufahrten zur Staatsstraße betragen die Sichtfelder 3 m/70 m bzw. 3 m/85 m. Um schützenswerten Baumbestand nicht zu beeinträchtigen, sind geringfügige Abweichungen zulässig.

7.4  private Verkehrsfläche, Feuerwehr – Rettungswege

7.5 Der Feuerwehr-Rettungsweg ist mit Ökopflaster (weidfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine) auszubilden. Die Zufahrt ist so zu befestigen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 100 kN befahren werden kann.

7.6  Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecks 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 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen 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,

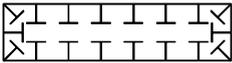
8.3  private Grünfläche

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. 860 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

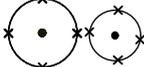
1  bestehende Grundstücksgrenze

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 Auf die Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung soll hingewiesen werden, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.
- 16 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 17 Gegen ggf. auftretendes Schicht bzw. Hangwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 18 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 § 37 WHG wird hingewiesen.
- 19 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 20 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.
- 21 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.
- 22 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Herrsching in der Fassung vom 11.01.2005 hat Gültigkeit.

C Nachrichtliche Übernahme

1  OD - E Ortsdurchfahrtsgrenze

Kartengrundlage: digitale Flurkarte

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

.....
(Christian Schiller, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss am 01.07.2013. gefasst und am 22.10.2013. ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 23.09.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 23.09.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 bis 01.12.2013 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 23.09.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 23.09.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 bis 01.12.2013 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 16.12.2013 wurde am 16.12.2013 gefasst.

Herrsching a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
(Christian Schiller, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.12.2013 erfolgte am 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 16.12.2013 in Kraft.

Herrsching a. Ammersee, den

(Siegel)

.....
Christian Schiller, Erster Bürgermeister

C Nachrichtliche Übernahme

1  OD - E Ortsdurchfahrtsgrenze

Kartengrundlage: digitale Flurkarte

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

Planfertiger: München, den

A. V. Angerer
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Herrsching, den *29.01.2014*

Christian Schiller
.....
(Christian Schiller, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bauausschuss am 01.07.2013. gefasst und am 22.10.2013. ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Herrsching am 23.09.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 23.09.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 bis 01.12.2013 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 23.09.2013 gebilligten Bebauungsplanänderungsentwurfes in der Fassung vom 23.09.2013 hat in der Zeit vom 31.10.2013 bis 01.12.2013 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 16.12.2013 wurde am 16.12.2013 gefasst.



Herrsching a. Ammersee, den 29.01.2014

.....
(Christian Schiller, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.12.2013 erfolgte am 30.01.2014. 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 16.12.2013 in Kraft.



Herrsching a. Ammersee, den 30.01.2014

.....
Christian Schiller, Erster Bürgermeister