

## D. Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuß der Gemeinde Herrsching hat in der Sitzung vom 17.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom 03.07.2015 bis 07.08.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom 03.07.2015 bis 07.08.2015 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2017 bis 05.01.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2017 bis 05.01.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Herrsching hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 26.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2018 als Satzung beschlossen.

Herrsching, den \_\_\_\_\_ Christian Schiller, Erster Bürgermeister (Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Herrsching, den \_\_\_\_\_ Christian Schiller, Erster Bürgermeister (Siegel)



## A. Satzung

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 914/3 (Teilfläche = TF), 916, 918, 938/5, 938/6, 938/10 (Teilfläche), 995/2, 1008 (TF), Gemarkung Herrsching a. Ammersee, Gemeinde Herrsching a. Ammersee.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

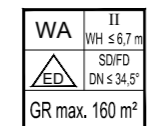
### 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind nur Nutzungen gem. § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 4 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe bestimmt. Füllschema der Nutzungsschablonen:



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
Grundfläche	

### Inhalt der Nutzungsschablonen:

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

II

max. 2 Vollgeschosse

WH ≤ 6,7

Wandhöhe über Bezugspunkt gem. B.5.5. in m



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

DN ≤ 34,5°

nur Satteldach / Flachdach

GR max.

höchstzulässige Grundfläche; bei Doppelhäusern gilt der max. zulässige Wert für die Grundflächen von zwei Doppelhäushälften gemeinsam.

2.2. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

2.3. Die max. Grundflächen dürfen durch Terrassen und Balkone um bis zu 50 % überschritten werden.

2.4. Die max. Grundflächen zzgl. der Grundflächen gem. B.2.3. dürfen durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75 qm überschritten werden.

2.5. Die Sammeltiefgarage gem. B.5.1.1. darf mit ihren Zufahrten eine Grundfläche von bis zu 260 qm einnehmen. Im Bereich der Sammeltiefgarage nach B.5.1.1. findet B.2.4. keine Anwendung.

2.6. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

2.7.

Baugrenze



2.8.

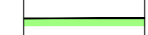
Firstrichtung bei Satteldach



3. Verkehrsflächen

3.1.

öffentliche Straßenverkehrsfläche



3.2.

Straßenbegrenzungslinie



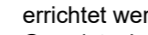
3.3.

öffentlicher Fußweg



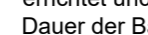
3.4.

private Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit



3.5.1.

Sichtflächen gem. 6.3.9.3. RAS 06



3.5.2. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten 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 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- oder anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

4. Grünordnung

4.1.

vorhandener und zu erhaltender Baum mit Baum-Nr. gem. Gutachten Forst-Ing. Suttner v. 03.04.2013



4.2.

Baum, zu pflanzen, gem. Artenliste B.4.8.



4.3.

private Grünfläche, von Einfriedungen und sonstigen Hindernissen freizuhalten



4.4.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Tiefgaragen sind für Gehölzpflanzungen mit mind. 60 cm Vegetationstragschicht, ansonsten mit mind. 20 cm Vegetationstragschicht zu überdecken.

4.5.

Für Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18915:2002-08 und 18916:2002-08 maßgeblich. Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind in der Vegetationsperiode abzuschließen, die auf die Nutzungsaufnahme eines jeweiligen Gebäudes folgt. Neu gepflanzte Bäume und Sträucher gem. B.4.2., die nicht anwachsen, sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Dabei sind die entsprechenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

4.6.

Thujen, Scheinzypressen, Hemlocktannen und Fichten, auch als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen und sonstige geschlossene Grenzbeplantungen sowie kugelförmige und Trauer-Wuchsformen, Forsythien, Kolkwittizien und Weigeln sind unzulässig. Als Schnitthecken sind ausschließlich Buchen- und Hainbuchenhecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen max. 40 % der Länge einer Grundstücksgrenze einnehmen. Kleinkronige Sorten von Ahornen sind unzulässig.

4.7.

Neu zu pflanzende Bäume gem. B.4.2. sowie bestehende Gehölze gem. B.4.1. sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Ablagerungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen oder sonstige Veränderungen sind mind. im Bereich der Kronentraufe unzulässig. Näheres bestimmen die DIN 18920:2014-07, RAS-LP 4, "ZTV Baumpflege" und ZTV-StB03, die für die Sicherung des Erhaltungszustandes heranzuziehen sind.

4.8.

Artenliste: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm

*Acer platanoides* Spitz-Ahorn

*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn

*Betula pendula* Sand-Birke

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Fagus sylvatica* Rot-Buche

*Juglans regia* Walnuss

*Prunus avium* Vogel-Kirsche

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Tilia cordata* Winter-Linde

*Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

*Sorbus aria* Mehlbeere

Obstbäume in Sorten

5.

Sonstige Planzeichen und textliche Festsetzungen

5.1.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

5.1.1.

Flächen für Sammel-Tiefgarage



5.1.2.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen oder in den gem. B.5.1.1. gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der gem. B.5.1.1. gekennzeichneten Fläche zulässig.

5.1.3.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching vom 23.07.2013.

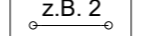
5.2.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



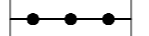
5.3.

Maßzahlen [m]



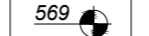
5.4.

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung



5.5.

Bezugspunkt in m üNN, z.B. 569 m üNN



## C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1.

Flurnummer, Grenzpunkt, bestehende bzw. zur Aufhebung vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



2.

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



3.

bestehendes Hauptgebäude



4.

bestehendes Nebengebäude



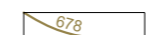
5.

bestehender Baum, entfallend



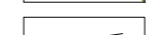
6.

bestehende Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN; Äquidistanz 1 m (Darstellung im Uhrzeigersinn)



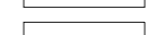
7.

vorhandene Böschungen



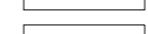
8.

möglicher Verlauf eines Trampelpfades



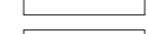
9.

Grundstückszufahrt Schmidtschneiderstrasse 11



10.

Zufahrtbereich Sammeltiefgarage



11.

Ordnungswidrigkeiten  
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplans zur Gestaltung oder Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).  
Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

12.1.

Baudenkmal Nr. D-1-88-124-12



12.2.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf es einer Erlaubnis, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf das Baudenkmal auswirkt. Jedes neue Bauvorhaben sowie Um- bzw. Erweiterungsbauten im Bereich des Nähebereichs (Fl.-Nr. 938/5) des Denkmals erfordert eine Erlaubnis durch die Behörden des Denkmalschutzes. Die bauliche Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. 938/5 kann daher eingeschränkt sein.

13.1.

Regenwasserbeseitigung  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Regenwasser zu versickern. Zu den Möglichkeiten der Versickerung liegt ein Entwässerungskonzept des Büros IBN planen + beraten, Herrsching, vom 09.06.2017 vor, das für die Planung von Versickerungsanlagen zugrundegelegt ist und Bestandteil des Bebauungsplans wird. Für die konkrete Ausführung ist eine entsprechende Planung zu erstellen und in einem wasserrechtlichen Verfahren abzuwickeln. Evtl. erforderliche bauliche Maßnahmen (wie z.B. die Notwendigkeit zur wasserdichten Ausführung von Kellern) ergeben sich aus der zu erstellenden Planung der Versickerungsanlage.

13.2.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen Schäden durch Wasser sichern muss. Im Umgriff bzw. Geltungsbereich sind keine Grundwassermeßstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Auf ein mögliches Auftreten von Hang- und Schichtwasser wird hingewiesen.

13.3.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG, Stand 14. August 2017 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

14.1.

Festsetzungen gem. B.4. dieses Bebauungsplanes gelten nicht außerhalb des Geltungsbereiches gem. B.5.2.; dies betrifft vorliegend die Baum-Nr. n 65, 66, 86, 87 gem. Gutachten Forst-Ing. Suttner v. 03.04.2013.

14.2.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen gem. B.3.5.1. sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

14.3.

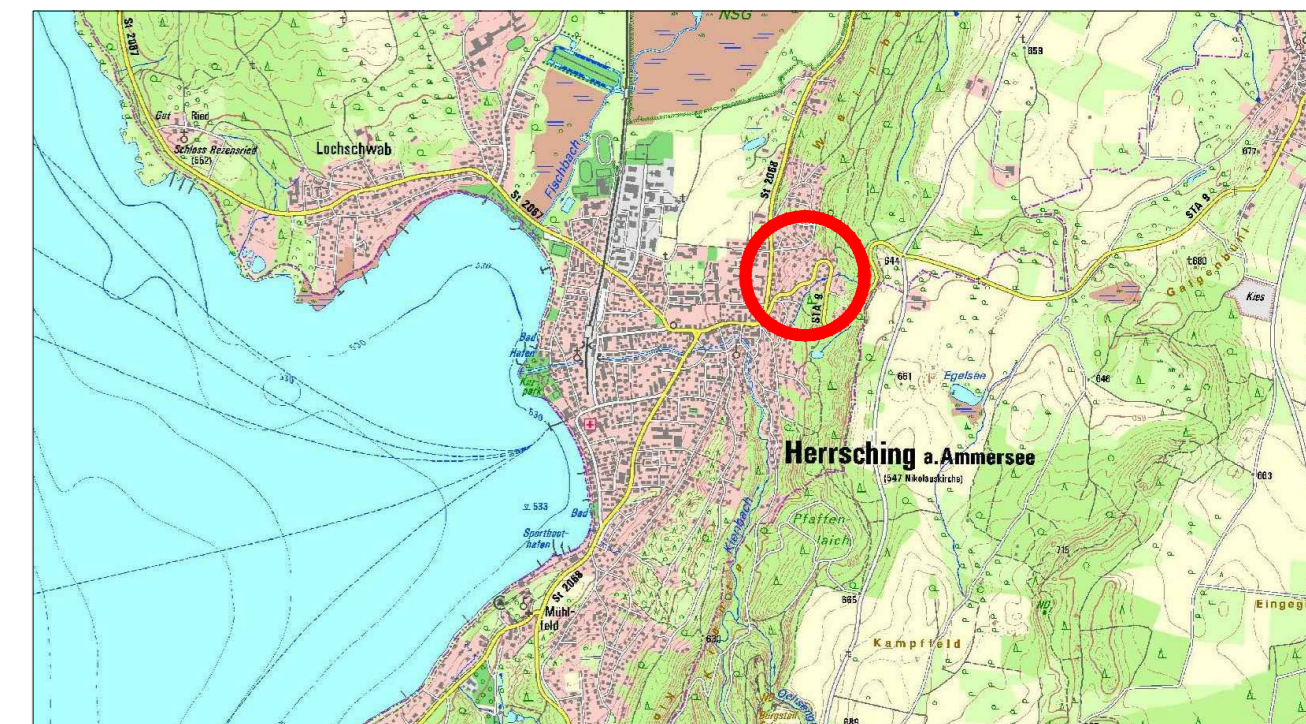
Auf die Geltung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Herrsching v. 11.01.2005 wird hingewiesen.

15.

Bzgl. der Anforderungen an die Ausgestaltung der privaten Erschließungsfläche gem. B.3.4. und deren Einmündungsbereich in die Schmidtschneiderstraße wird darauf hingewiesen, daß eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim notwendig ist. Es wird darauf hingewiesen, daß Einfriedungen 50 cm Abstand vom Fahrbahnrand einhalten müssen.



# GEMEINDE HERRSCHING



## Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der Schmidtschneiderstraße"

## Satzungsfassung

