

Bebauungsplan "Gachenaustraße" Gemeinde Herrsching

Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Herrsching diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 07.06.2021
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 07.06.2021 beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Herrsching, den

Christian Schiller

1. Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 18.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wird ein Verfahren unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB durchgeführt.

2. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2019 hat in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 stattgefunden.

3. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Bauausschusssitzung am 29.06.2020 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

4. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:** Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 hat in der Zeit vom 30.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 stattgefunden.

5. **Erneute Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Bauausschusssitzung am 07.06.2021 abgewogen.

6. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Herrsching hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.06.2021 als Satzung beschlossen.

Herrsching, den 07.06.2021

Christian Schiller

1. Bürgermeister

Siegel

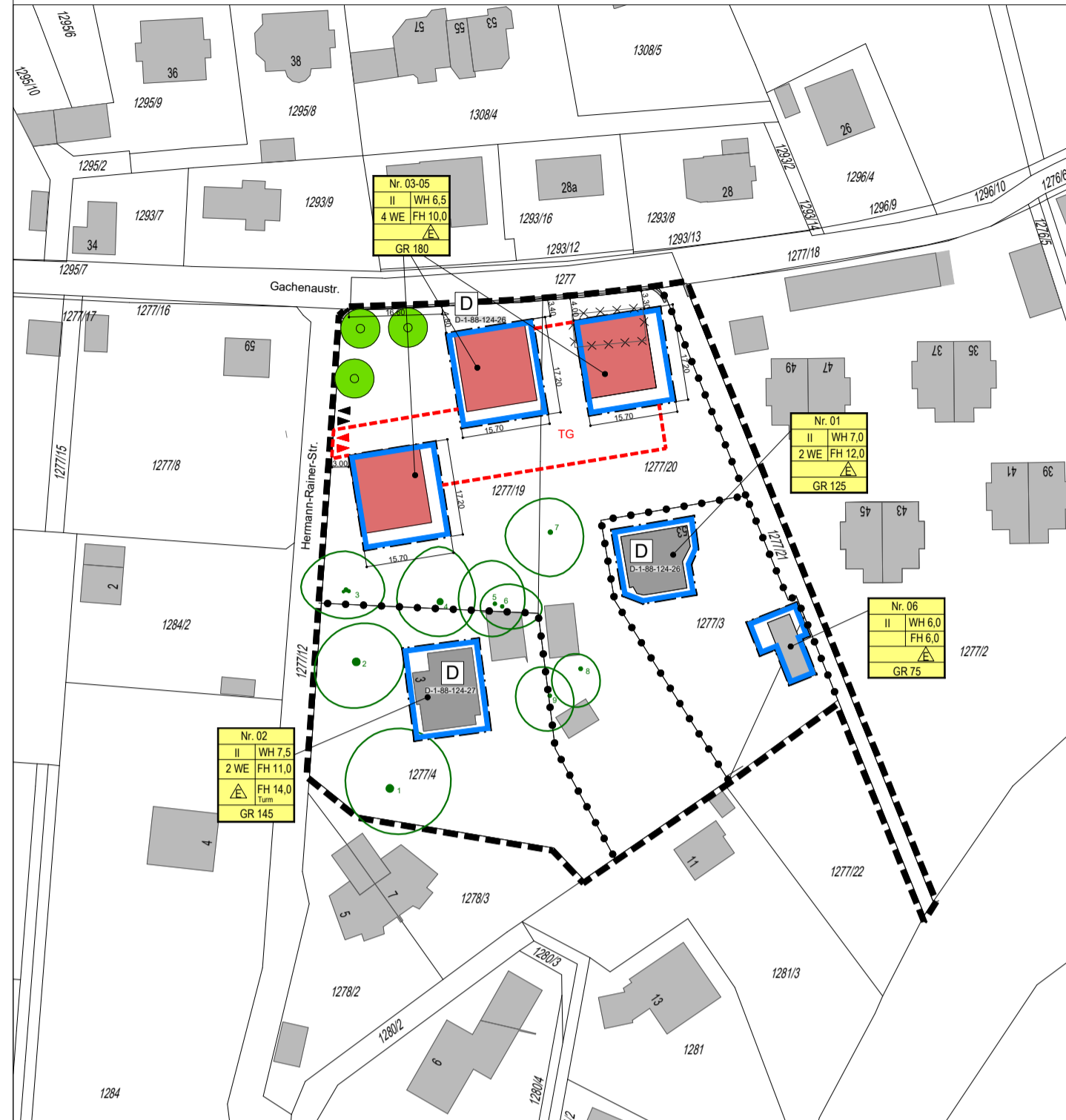
7. **Ortsübliche Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde amortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Herrsching, den


Christian Schiller

1. Bürgermeister





Siegel



Nachrichtliche Übernahme

-  Baudenkmal gemäß bayerischer Denkmalliste Nr. D-1-88-124-26 und Nr. D-1-88-124-27. Für jede Art von Veränderung am Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4 - 6 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungsanzeigen zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen Baudenkmal / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Hinweise durch Planzeichen und Text

-  bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
-  entfallendes Nebengebäude
- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze, Wege und Terrassen sind sickerfähig bzw. als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) auszuführen. Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
- Alle Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- Schutz vor eindringendem Wasser: Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es wird trotzdem empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu prüfen. Sollte eine Bauwasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg einzuholen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass mit wild abfließendem Wasser und Hangwasser zu rechnen ist.
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- Feuerwehrzufahrten: Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) möglich ist.
- Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Für die Bemessung und Anzahl der Stellplätze sowie für die Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen gilt der einfache Bebauungsplan „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Herrsching in der Fassung vom 08.10.2015.
- Künftigen Baueingaben ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in dem die geplante Geländemodellierung (Höhenerwicklung) darzulegen ist.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

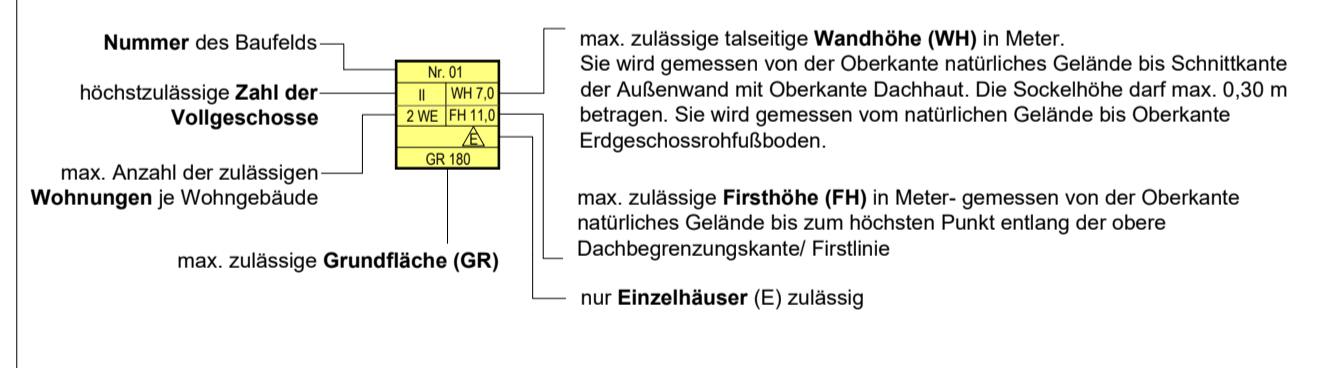
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Es wird ein **Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 1 (2) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 3 (2) Nr. 1-2 und § 3 (3) Nr. 1-2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:



- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden drei Baugrundstücke definiert:
 - Innerhalb von Baugrundstück I (Fl. Nr. 1277/3) ist eine gesamte maximale Grundfläche von (GR Baugrundstück) 200 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die Baufelder 01 und 06.
 - Auf Baugrundstück II (Fl. Nr. 1277/4) ist eine gesamte maximale Grundfläche von 145 m² zulässig.
 - Auf Baugrundstück III (Fl. Nr. 1277/19 und 1277/20) ist eine gesamte maximale zulässige Grundfläche von 540 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich auf die Baufelder Nr. 03 bis 05.

- Die höchstzulässige Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 2 (BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

- Für die Tiefgarage der Baufelder 03-05 ist eine GR von 580 m² zulässig.

- Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch Terrassen und Balkone um max. 15% überschritten werden.

1.3 Baugrenzen

- Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)
Bei der Anlage von Terrassen darf die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2,0 Meter überschritten werden.

- Verbindliche Maße, Angabe in Meter

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung)

1.4 Gestaltungsvorschriften

- Die Dächer der Hauptgebäude der **Baufelder 02 bis 05** sind als Sattel-, Mansard- oder Walmdach mit einer Neigung von 20- 30° auszubilden. Beim Mansarddach sind im oberen Teil max. 30° im unteren max. 60° zulässig.

- In den **Baufeldern 01 und 06** sind aufgrund des Bestandsschutz auch Flachdächer zulässig.

- Einfriedungen** dürfen in ihrer Höhe straßenseitig 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen darf die Höhe der Einfriedungen sowie der Hinterpflanzung maximal 0,80 m betragen. Eine sockelfreie Ausführung ist einzuhalten.

- Abgrabungen und Aufschüttungen** zur Einbindung des Gebäudes in den bisherigen Geländevertiefungen sind bis maximal 80 cm zulässig. Darüber hinaus sind Abgrabungen seeseitig unzulässig.

2. Verkehr, Garagen und Stellplätze

- Bereich für Ein- bzw. Ausfahrten Grundstück/ Tiefgarage

- Die erforderlichen **Stellplätze** gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching i. d. Fassung vom 08.10.2015 sind in der Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich sind 5 Stellplätze für Besucher oberirdisch nachzuweisen.

- Fläche für **Tiefgarage**. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung der Zu- und Ausfahrt sowie der notwendigen oberirdischen Ausgangsbauwerke zulässig. Darüber hinaus ist die Unterbringung von Betriebs- und Lageräumen in der Tiefgarage zugelassen. Der Grundaufbau der Tiefgarage ist mit einer Bodenaufgabe von mindestens 60 cm auszuführen.

3. Grünordnung

- Einzelbaum zu erhalten** (Darstellung des vermessenen Kronenraums)
Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen am Rande des Kronenraums durch einen Holzzaun vorzunehmen.

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Kronendurchmesser	StU in m
1	Buche	Fagus sylvatica	23 21	14,5	
2	Buche	Fagus sylvatica	24 14	14,0	
3	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastaneum	17 13	1,9+1,5+1,1	(mehrstämmig)
4	Eiche	Quercus robur	22 14	13,0	
5	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	24 14	11,8	
6	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	28 13	11,7	
7	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	22 14	12,4	
8	Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	20 9	12,8	
9	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	18 10	11,7	

- zu **pflanzender Baum**, heimischer, standorttypischer Laubbaum 1. Ordnung (Sol. 3xv., mb. StU 10/12) oder 2. Ordnung (Heister 2xv H. 150-175)
Die Position darf unter Berücksichtigung der Nutzung geringfügig um bis zu 5 m von der Position in der Planzeichnung abweichen.

- Festgesetzte Pflanzungen** sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen:** Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sowie Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung vom 07/2014 zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

4. Artenschutzrechtliche Belange

- Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile** sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Wenn Fensterländen aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z. B. bei Hohlbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z. B. Nistkästen). Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Gemeinde Herrsching Landkreis Starnberg

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Gachenaustraße"



Planung Städtebau und Grünordnung:

Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Probst-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Etting, den 07.06.2021

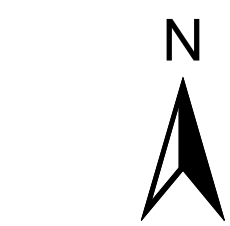
Dr. U. Probst-Haider

Dr. Ulrike Probst-Haider

erstellt: 12.07.2019

geändert: 20.04.2021

07.06.2021



Maßstab 1 : 1.000

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail: office@agl-proebst.de www.agl-proebst.de