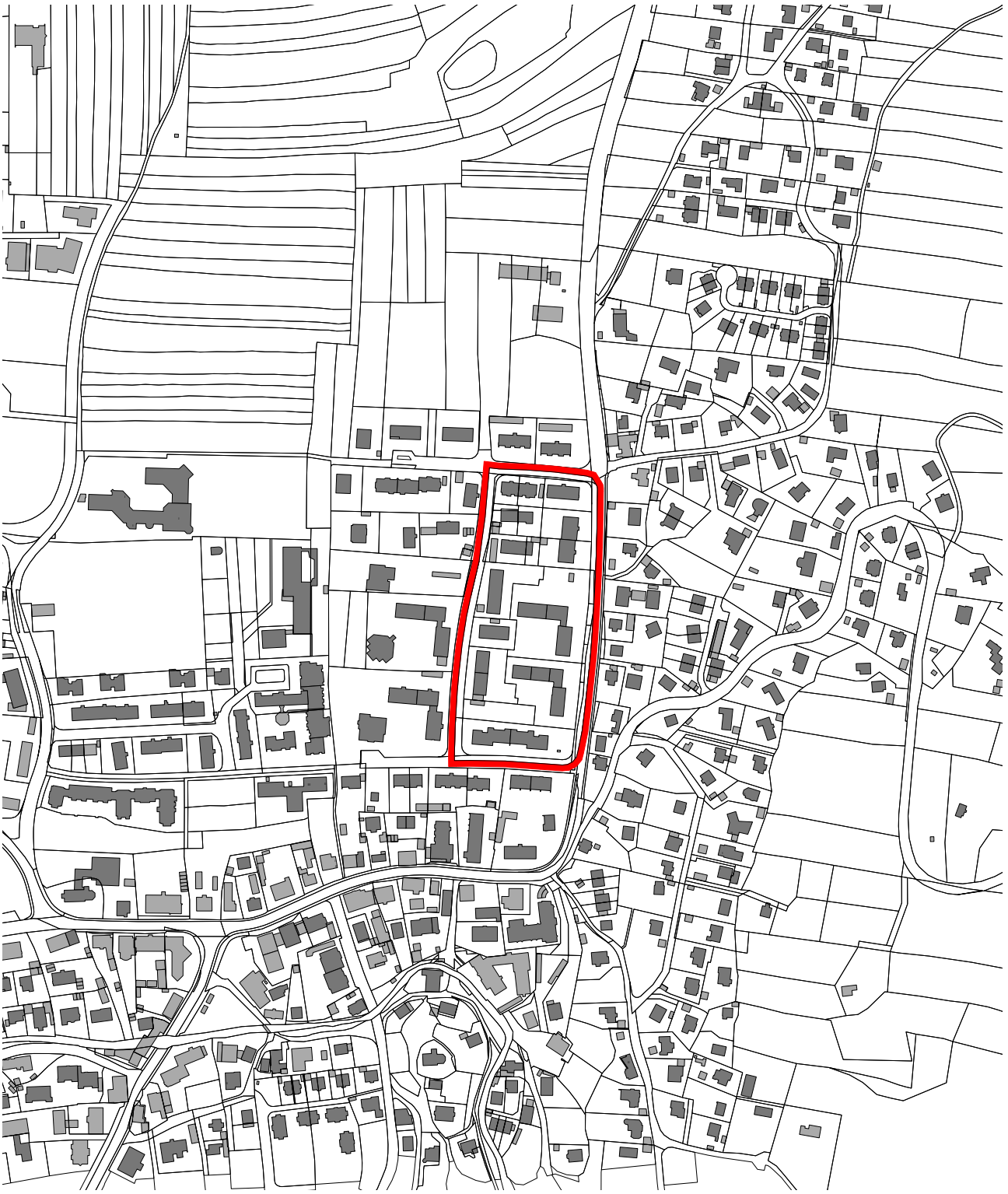
Gemeinde	Herrsching am Ammersee Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 5 3. Änderung

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher, Bazarganipour QS: ChS
Aktenzeichen	HER 2-114
Plandatum	13.02.2023 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Herrsching am Ammersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Übersichtsplan M 1:5.000

Gemeinde Herrsching

Bebauungsplan Nr. 5
3. Änderung
13.02.2023 (Entwurf)

Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis
nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 5 „Änderung für das Gebiet an der Seefelder Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 31.08.1999, vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Bezeichnung Teilgebiet, z.B. WA 1

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 330** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 330 qm

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.1.2 Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche sowie die jeweils zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1, 2 BauNVO genannten Anlagen (oberirdische Anlagen) und durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (ober- und unterirdische Anlagen) werden wie folgt festgesetzt:

Grundstück Fl.Nr.	Zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1, 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von	Zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von
306	0,5	0,9
306/4	0,5	0,9
306/10	0,5	0,5

306/16	0,4	0,5
306/20	0,4	0,55
306/21	0,6	0,8
308	0,5	0,75
310/4	0,5	0,75
Flächensumme 310/11 und 310/19	0,6	0,8
Flächensumme 310/6, 310/22 und 310/23	0,5	0,75
310/21	0,5	0,75
314	0,65	0,7
314/7	0,5	0,9
314/8	0,65	0,9

3.2 **WH 12,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 12,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche am nächstgelegenen Höhenbezugspunkt gem. A 3.4 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 **FH 15,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 15,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche am nächstgelegenen Bezugspunkt gem. A 3.4 bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.4 Höhenbezugspunkt

3.5 Die zulässige Wandhöhe darf je Gebäude an maximal 2 Stellen durch Quergiebel um maximal 1,3 m überschritten werden. Doppelhäuser zählen im Sinne dieser Festsetzung als ein Gebäude.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 An den markierten Fassaden werden durch die nach A 4.1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.2 bis A 3.5 festgesetzten Wand- und Firsthöhen Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO bzw. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Herrsching erforderlich, zulässig sind.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Ga — Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 St — Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.3 Die Errichtung von Tiefgaragen sowie deren Zufahrten ist gesamten im Bauland zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** — nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.2 ↔ — festgesetzte Hauptfirstrichtung

6.3 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 20° bis 25°. Innerhalb eines Bauraums ist die Dachneigung einheitlich auszugestalten.

6.4 Quergiebel sind nur an den nicht der Straße zugewandten Fassaden zulässig. Ihre Breite beträgt je Quergiebel maximal 5 m und insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge.

6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1 — Straßenbegrenzungslinie

7.2 — öffentliche Verkehrsfläche

7.3 — Straßenbegleitgrün

7.4 GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

7.5 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 — zu erhaltender Baum

8.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

8.4 Je vollendeter 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie bestehende Bäume, die der festgesetzten Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

8.5 Mindestpflanzqualitäten:
Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 60 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

8.8 Einfriedungen sind nur als Hecken mit oder ohne innenliegenden Maschendrahtzaun zulässig. Der Maschendrahtzaun muss einen Bodenabstand von mind. 15 cm aufweisen.

9 Immissionsschutz

9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten alle wohnraumbegrenzenden Bauteile mit folgendem bewerteten Bauschalldämmmaß zu versehen:

9.1.1 mindestens 45 dB(A)

9.1.2 mindestens 40 dB(A)

9.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den von der Seefelder Straße (ST2068) abgewandten Fassaden anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen oder bauliche Maßnahmen vor den Fenstern (verglaste Loggien, kalte Wintergärten) vorzusehen.

9.3 Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Autos an gegenüberliegende Gebäude und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude auftreten können.

9.4 Zufahrten und Rampen von Tiefgaragen müssen vollständig umbaut werden. Die Wände und Decken der Umbauung sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m – oder, sofern der Einfahrtsbereich diese Tiefe in Abhängigkeit von der Bauplanung nicht erreicht, auf der entsprechenden Tiefe der Einhausung – so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind.

10 Bemaßung

10.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 306 Flurstücksnummer, z.B. 306

3 aufzuhebende Grundstücksgrenze

4 bestehende Bebauung

5 freizuhaltende Sichtfelder

Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

7 Artenschutz

7.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

8 Grünordnung

8.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Betula pendula (Sand-Birke)	Corylus avellana (Haselnuss)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)	Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Frangula alnus (Faulbaum)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Tilia cordata (Winter-Linde)	Salix caprea (Sal-Weide)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
+ heimische Obstbaumsorten	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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 gem. 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.

11 Immissionsschutz

11.1 Von den Festsetzungen A 9.1 und A 9.2 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

11.2 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

12 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist vorrangig zu versickern.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den .....
	..... **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Herrsching am Ammersee, den .....
	..... Christian Schiller, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 27.07.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. beteiligt.

4. Die Gemeinde Herrsching am Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Herrsching am Ammersee, den .....

   .....

   (Siegel) Christian Schiller, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Herrsching am Ammersee, den .....

   .....

   (Siegel) Christian Schiller, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ……. gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Herrsching am Ammersee, den .....

   .....

   (Siegel) Christian Schiller, Erster Bürgermeister