Gemeinde	Herrsching 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)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Plangebiet 3

3.1 Lage und Struktur 3
3.2 Bestehendes Baurecht und Gebäudebestand 4
3.3 Immissionen 6
3.4 Flora/ Fauna 6
3.5 Sonstiges 6

4. Städtebauliches Konzept 7

4.1 Maß der baulichen Nutzung 7
4.2 Stellplätze 8

5. Planinhalte 9

5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 9
5.3 überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen 10
5.4 Garagen, Stellplätze 10
5.5 Grünordnung 11
5.6 Immissionsschutz 11

6. Klimaschutz, Klimaanpassung 11

B ANHANG 12

1. Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend dem Leitbild der Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde Herrsching am Ammersee das städtebauliche Ziel einer ortsverträglichen Nachverdichtung im Innenbereich unter angemessener Begrenzung der Flächenversiegelung. Da sich diese städtebaulichen Ziele in den letzten Jahren fortentwickelt haben, hält die Gemeinde teilweise auch Änderungen von rechtswirksamen Bebauungsplänen für erforderlich.

Das Geviert Goethestraße – Seefelder Straße – Schillerstraße – Lessingstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 aus dem Jahr 1999. Der Gemeinde Herrsching am Ammersee liegt in diesem Bereich ein Bauantrag vor, der den Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise widerspricht. Die Gemeinde nahm dies zum Anlass, den Siedlungsbestand innerhalb des Gevierts sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans zu evaluieren, mit dem Ziel, Nachverdichtungspotentiale zu ermitteln.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluierung wurde vom Gemeinderat Herrsching die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Ziel ist die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnnutzung im Siedlungsbestand im Sinne des § 1a BauGB („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Insbesondere soll dies durch eine verträgliche Aufstockung in Teilen des Gevierts erfolgen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Des Weiteren liegen die festgesetzten Grundflächen unter 20.000 qm, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen wird. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Struktur

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Herrsching. Auf einer Fläche von etwa 2,56 ha umfasst der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung das gesamt Geviert Goethestraße – Seefelder Straße – Schillerstraße – Lessingstraße sowie Teile der umliegenden Verkehrsflächen.

Es handelt sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung, die techni-

sche Erschließung sowie Wasserver- und -entsorgung sind vollumfänglich hergestellt.

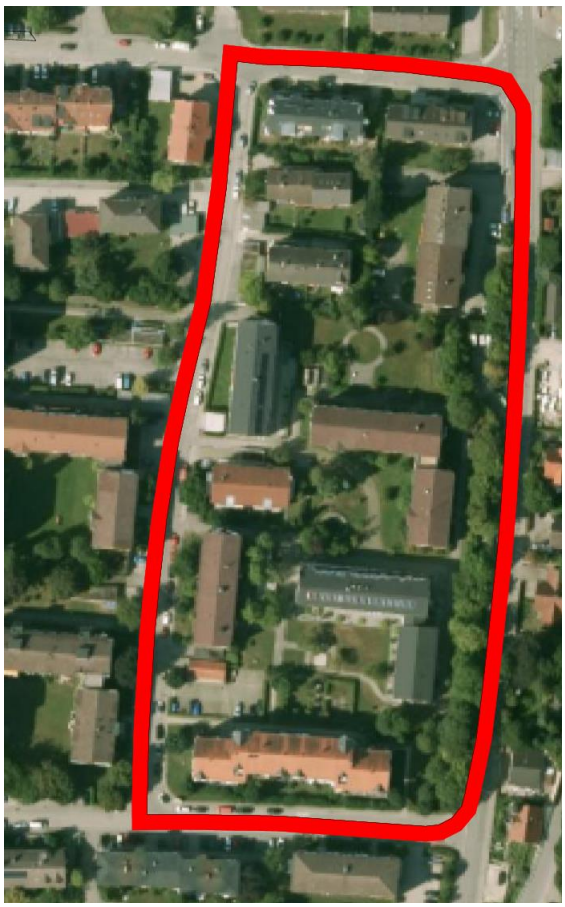


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

3.2 Bestehendes Baurecht und Gebäudebestand

Für das Plangebiet maßgebend ist der Bebauungsplan Nr. 5 „Änderung für das Gebiet an der Seefelder Straße“, öffentlich bekannt gemacht am 31.08.1999. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 hat einen Teilbereich außerhalb des vorliegenden Plangebiets zum Gegenstand.

Im Geviert Goethestraße – Seefelder Straße – Schillerstraße – Lessingstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch maximal zulässige Grundflächen sowie die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen, die zwischen 3 und 5 variiert (s. Tabelle 1). Dreigeschossig sind die Grundstücke mit den Hausnummern Goethestraße 1, 1a und 1b sowie Lessingstraße 1, 3, 5, 5a und 17 festgesetzt. Die Gebäude entlang der Seefelder Straße sind weitgehend viergeschossig zulässig, in Teilen der Gebäude jedoch nur dreigeschossig. Der Block entlang der Schillerstraße ist teilweise auch fünfgeschossig festgesetzt.

Die Bebauung ist mittlerweile weitgehend gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt. Lediglich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 310/6 und 310/21 (Lessingstraße 1 und 3) ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Anzahl von Vollgeschosse im Gebäudebestand nicht ausgeschöpft. In Tabelle 1 ist die Geschossigkeit der Gebäude gemäß Bebauungsplan sowie im Bestand aufgeführt.

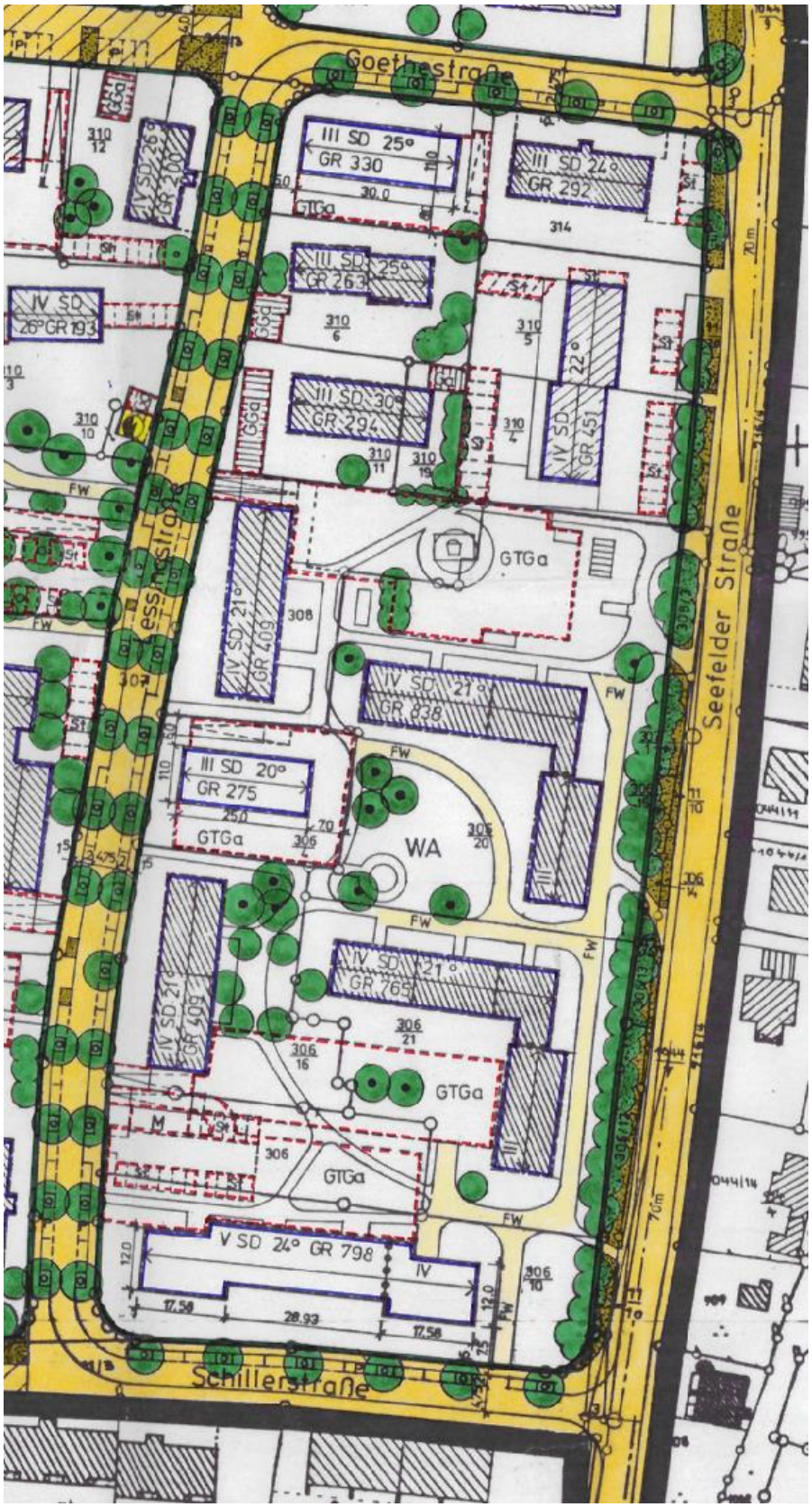


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „An der Seefelder Straße“: Geviert Goethestraße-Seefelder Straße-Schillerstraße-Lessingstraße

Tabelle 1: Geschossigkeit gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 5 und im Bestand

Fl.Nr.	Hausnr.	Geschosse zulässig gem. BP	Geschosse vorhanden
Goethestraße			
314	1	3	3+D Dachgeschoss kein Vollgeschoss
314/7 und 314/8	1a, 1b	3	3+D Dachgeschoss kein Vollgeschoss
Lessingstraße			
310/6	1	3	2
310/21	3	3	2
310/11	5	3	3
310/19	5a	3	3
308	7, 9	4	4
306/20	11, 13	4	4
	15	3	3
306/21	23, 25, 27	4	4
	29	3	3
306/4	17	3	3+D Dachgeschoss kein Vollgeschoss
306/16	19, 21	4	4
Schillerstraße			
306/10	2	4/5	4/5
	4	5	5
Seefelder Straße			
310/4	3, 5	4	4

3.3 Immissionen

Insbesondere von Seiten der Seefelder Straße (St 2068) wirken Immissionen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, sodass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Gemäß überschlägiger Berechnungen des Landratsamts Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, befinden sich die Gebäude entlang der Seefelder Straße im Lärmpegelbereich IV, die Gebäude entlang der Lessingstraße im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109-1: 2018-01.

3.4 Flora/ Fauna

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch großflächige innenliegende Grünflächen zwischen den Gebäuden. Die Flächen sind parkartig angelegt mit internen Wegeverbindungen. Entlang der Seefelder Straße befindet sich des Weiteren dichter, alleeartiger Baumbestand. In einer Begehung am 12.10.2022 wurde der vorhandene Baumbestand kartiert.

3.5 Sonstiges

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken.

4. Städtebauliches Konzept

Durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde eine Analyse des Gebäude- und Stellplatzbestands vorgenommen und in Abgleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Nachverdichtungskonzept erstellt (PV München: *Bebauungsplan Nr. 5 „An der Seefelder Straße“ Analyse des Bestands im südöstlichen Geltungsbereich und Nachverdichtungskonzept*; 13.07.2022). Die Ergebnisse wurden mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt und im Bauausschuss der Gemeinde Herrsching vorgestellt und diskutiert.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der zulässigen **Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Grundflächen sind derzeit uneinheitlich getroffen**. Entlang der Goethe- und Lessingstraße sind die Kubaturen auf einzelnen Grundstücken geringer festgesetzt als in der Umgebung. Eine städtebauliche Begründung für diese Ungleichbehandlung kann nicht erkannt werden. Durch die bestehenden viergeschossigen Gebäude in der Lessingstraße ist die städtebauliche Struktur bereits stark durch höhere Kubaturen geprägt. Die viergeschossigen Gebäude stehen in direkter Nachbarschaft zu den Bereichen mit derzeit maximal drei Vollgeschossen in einem anderweitig einheitlich geprägten Straßenzug. Ebenso ist die bisher festgesetzte gestaffelte Entwicklung einzelner Gebäude an der Seefelder Straße, mit drei Geschossen an der Straße und vier im rückliegenden Bereich, optisch von der Straße kaum wahrnehmbar. Eine Beeinträchtigung des Straßenbilds bei einer durchgehenden Viergeschossigkeit würde sich nicht ergeben.

Auch die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen sind uneinheitlich festgesetzt. Insbesondere im Bereich entlang der Goethestraße sowie der nördlichen Lessingstraße sind bei vergleichbarer Bezugsfläche (ca. 1.006 qm bis 1.077 qm) um bis zu 67 qm unterschiedliche Grundflächen zulässig. Die höchste zulässige Grundfläche von 330 qm ist dabei auf einer Bezugsfläche von 1.021 qm festgesetzt (s. Abbildung 2, rote Umrandung) während auf der größten Bezugsfläche von 1.077 qm (türkise Umrandung) mit 263 qm die geringste Grundfläche zulässig ist.

Die Grundfläche des Gebäudes mit der Hausnummer Seefelder Straße 3 und 5 liegt im Bestand etwa 65 qm über der festgesetzten maximalen Grundfläche. Die sich somit ergebende GRZ ist vergleichbar mit den Nachbargrundstücken.

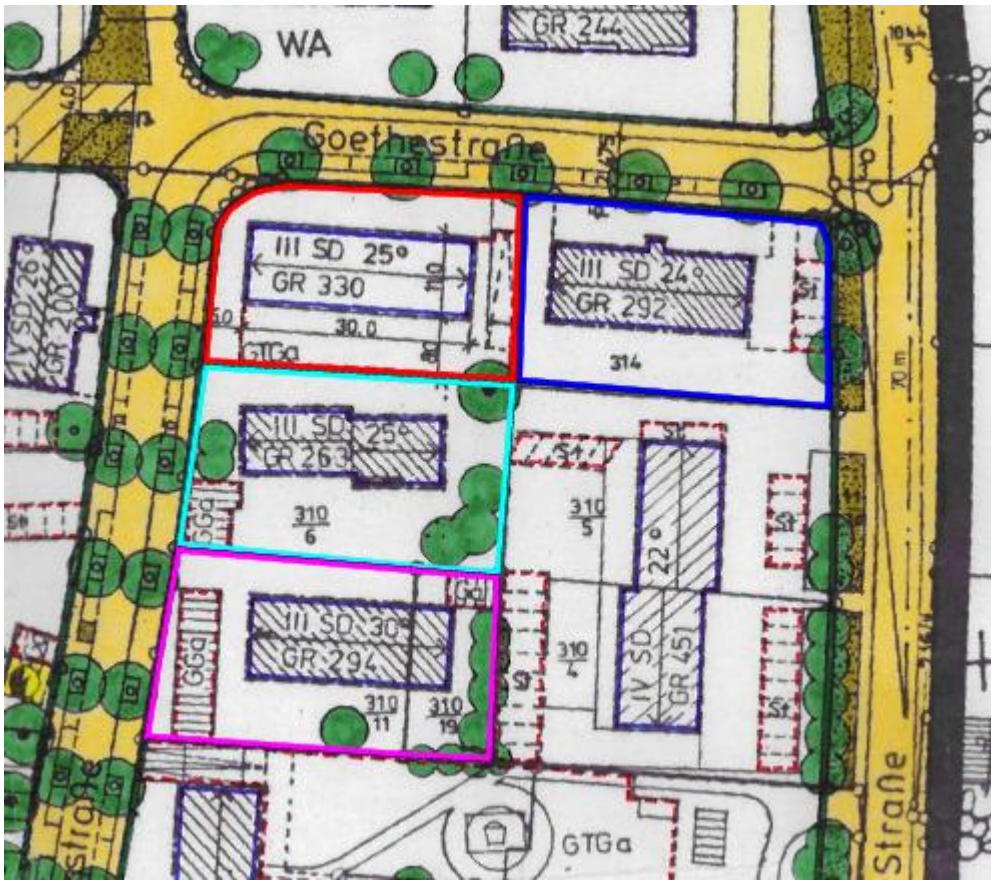


Abb. 3 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „An der Seefelder Straße“ mit Markierung: Uneinheitliche Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen daher folgende Ziele umgesetzt werden:

- Moderate Erhöhung der zulässigen Grundflächen entlang der Goethestraße sowie im Norden der Lessingstraße
- Ermöglichung einer Aufstockung der bisher mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzten Gebäude auf ein viertes Vollgeschoss unter Orientierung an den Wand- und Firsthöhen der Gebäude Hausnummern Lessingstraße 7, 9, 19 und 21
- Erweiterung des Bauraums im Bereich der Hausnummern Lessingstraße 1 und 3, sodass alternativ zu der Bestandsbebauung mit einem Doppelhaus mit vier Wohneinheiten eine bauliche Entwicklung entsprechend der Nachbargrundstücke ermöglicht wird
- Erhalt der wertgebenden Grünstrukturen sowie der internen Wegeverbindungen

4.2 Stellplätze

Ausgehend von der bekannten Anzahl der Wohnungen und Geschossflächen der Gebäude ist davon auszugehen, dass im Bestand der aktuelle **Stellplatzschlüssel** gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee nicht erfüllt wird. Solange kein Abbruch und Neubau mit neu zu genehmigenden Wohnungen erfolgt, ist die vorhandene Stellplatzzahl für die bestehenden Wohnungen nicht zu beanstanden. Bei durch Aufstockung neu geschaffenen Wohnungen ist für diese der zum

jeweiligen Zeitpunkt gültige Stellplatzschlüssel einzuhalten.

Das Konzept des PV München beinhaltet daher ein Stellplatzkonzept für den Nachweis der durch die Nachverdichtung zusätzlich erforderlichen Stellplätze. Das Stellplatzkonzept ist dem Anhang zu entnehmen.

Die inneren Grünflächen und Wegeverbindungen sollen weiterhin von Stellplätzen freigehalten werden, um den offenen Charakter des Gebiets zu erhalten und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität sowie potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Um gebäudenahe Stellplätze für die Lessingstraße 15 und 29 (Lage an der Seefelder Straße) herzustellen, müssten außerdem Zufahrten von der Seefelder Straße geschaffen werden. Dafür wäre eine stellenweise Entfernung der dichten, straßenbegleitenden Baumreihe erforderlich. Im Sinne des Schutzes des Baumbestands sowie der inneren Freiflächen werden im Falle einer Aufstockung dieser Gebäudeteile keine oberirdischen Stellplätze vorgeschlagen. Diese sind ggf. durch bauliche Maßnahmen in der Tiefgarage herzustellen, z.B. durch die Errichtung von Doppelparksystemen.

Im Bereich der weiteren für eine Aufstockung vorgeschlagenen Grundstücke berücksichtigt das Stellplatzkonzept oberirdische Stellplätze, da diese ohne Beeinträchtigung der bestehenden Innenhöfe und Wegeverbindungen hergestellt werden können. Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 310/6 und 310/21 (Lessingstraße 1 und 3), auf denen eine Nachverdichtung durch Neubau eines Mehrfamilienhauses vorgeschlagen wird, können im Rahmen des Neubaus alle Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt werden.

Des Weiteren wird auf allen Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Errichtung von Tiefgaragen zugelassen, sodass im Falle eines Abbruchs und Neubaus die erforderlichen Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching unterirdisch nachgewiesen werden können.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um ein ruhiges Wohngebiet zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht zulässig erklärt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird eine Vereinheitlichung der maximal zulässigen Grundflächen auf vergleichbar großen Grundstücken vorgenommen. Des Weiteren wird im Sinne des Bodenschutzes die Gesamt-Versiegelung begrenzt. Es wird jeweils eine Gesamt-GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze inkl. deren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie inklusive der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungssystematik ist es, oberflächlich die Überbauung mit städtebaulich wirksamen Anlagen zu regeln und gleichzeitig eine Unterbauung des Baulands mit Tiefgaragen zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung der Gesamt-GRZ muss die Heterogenität innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden. Zum einen besteht eine weite Spannbreite der Grundstücksgrößen zwischen 275 qm und 4.580 qm. Dies bedingt auch eine unterschiedliche Bebauungsstruktur und dementsprechend unterschiedliche Versiegelungsgrade. So finden sich insbesondere entlang der Goethestraße kleinere Grundstücke, die zur Straße hin weitgehend mit Stellplätzen, Müllsammelplätzen und Zuwegung versiegelt sind und nur in den südlichen Gartenbereichen Freiflächen aufweisen. Die südöstlichen Grundstücke sind durch größere parkähnliche Anlagen geprägt. Von Seiten der Lessingstraße verlaufen teilweise Zuwegungen über die straßenangrenzenden Grundstücke zu den hinterliegenden Grundstücken. Des Weiteren unterbauen Gemeinschaftstiefgaragen manche Grundstücke fast vollständig und erstrecken sich nur teilweise in das Nachbargrundstück, das die Tiefgarage ebenfalls nutzt. Dadurch ergeben sich stark variierende erforderliche Versiegelungsgrade der einzelnen Grundstücke, sodass die jeweils zulässige Gesamt-GRZ grundstücksbezogen festgesetzt wird. Eine Varianz der GRZ zwischen den einzelnen Grundstücken ist dabei unvermeidlich, in allen Fällen wird jedoch die angestrebte Nachverdichtung auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht. Bezogen auf das gesamte Plangebiet ergibt sich durch die Festsetzungen eine Gesamt-GRZ von 0,45 für oberirdische Anlagen und 0,61 inklusive unterirdischer Anlagen. Dies wird für ein Wohngebiet innerhalb des Siedlungsschwerpunkts der Gemeinde als angemessen erachtet.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich an den bestehenden Wandhöhen der viergeschossigen Gebäude im Bestand, sodass im gesamten Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung ermöglicht wird. Im Bereich des südlichsten Grundstücks Fl.Nr. 306/10 werden gemäß Gebäudebestand weiterhin höhere Wandhöhen festgesetzt. Insbesondere aufgrund der Einfügung des Gebäudes in die Topographie entlang der ansteigenden Schillerstraße tritt die Gebäudehöhe hier optisch weniger stark in Geltung.

5.3 überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und werden stellenweise gemäß dem städtebaulichen Konzept erweitert, um die erwünschte Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Bestand werden an einzelnen Fassaden die Abstandsflächen gemäß BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Herrsching unterschritten. Die Wand- und Firsthöhen sowie die Lage der Fassaden sind Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung. Um geltendes Baurecht nicht einzuschränken, werden an bestimmten Fassaden durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit Wandhöhen geringere Abstandsflächen ausdrücklich zugelassen. Aufgrund der Lage der Fassaden gegenüber von Zufahrtsbereichen, Stellplätzen oder Wegen ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen auf die Belüftung des Baugebiets, die Besonnung von Wohnbereichen oder auf angemessene Sozialabstände.

5.4 Garagen, Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden gemäß Bestand sowie gemäß dem städtebaulichen Konzept derart festgesetzt, dass in Bereichen, in denen eine Aufstockung möglich ist, die zusätzlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Im Bereich der Fl.Nrn. 310/4 und 310/5 werden die bestehenden Flächen westlich

der Gebäude nicht festgesetzt. Eine Aufstockung und damit zusätzliche Wohnungen sind aufgrund der Bestandshöhe der Gebäude nicht möglich. Sollte in Zukunft ein Abbruch und Neubau stattfinden, sollen die erforderlichen Stellplätze weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden und nicht wie im Bestand ein Großteil der besonnten Westseite durch Stellplätze versiegelt werden. Die bestehenden Stellplätze genießen Bestandsschutz.

5.5 Grünordnung

Auf Grundlage der Baumkartierung werden die erhaltenswerten Bäume festgesetzt. Zusätzliche Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, stellen ein mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicher. Sie tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.6 Immissionsschutz

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Geltungsbereich überschritten werden (s. Kapitel 3.3), sind zum Schutz der Wohnqualität Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In Abstimmung mit dem Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, werden daher bauliche Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Des Weiteren sind Festsetzungen die Tiefgaragenausfahrten betreffend getroffen, um zusätzliche Schallemissionen aus dem Wohngebiet selbst sowie eine Blendwirkung auf die Wohngebäude auszuschließen.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Die behutsame Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet beugt der Inanspruchnahme von potentiell im Hinblick auf den Klimawandel als sensibel oder wertvoll einzustufenden Flächen im Außenbereich vor. Da die Nachverdichtung vorrangig durch Aufstockung der Bestandsgebäude erreicht wird, sind keine negativen Effekte auf den Wasserabfluss, z.B. bei Starkregenereignissen, zu erwarten. Zusätzlich ist Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten angeordnet.

Gemeinde Herrsching, den .....

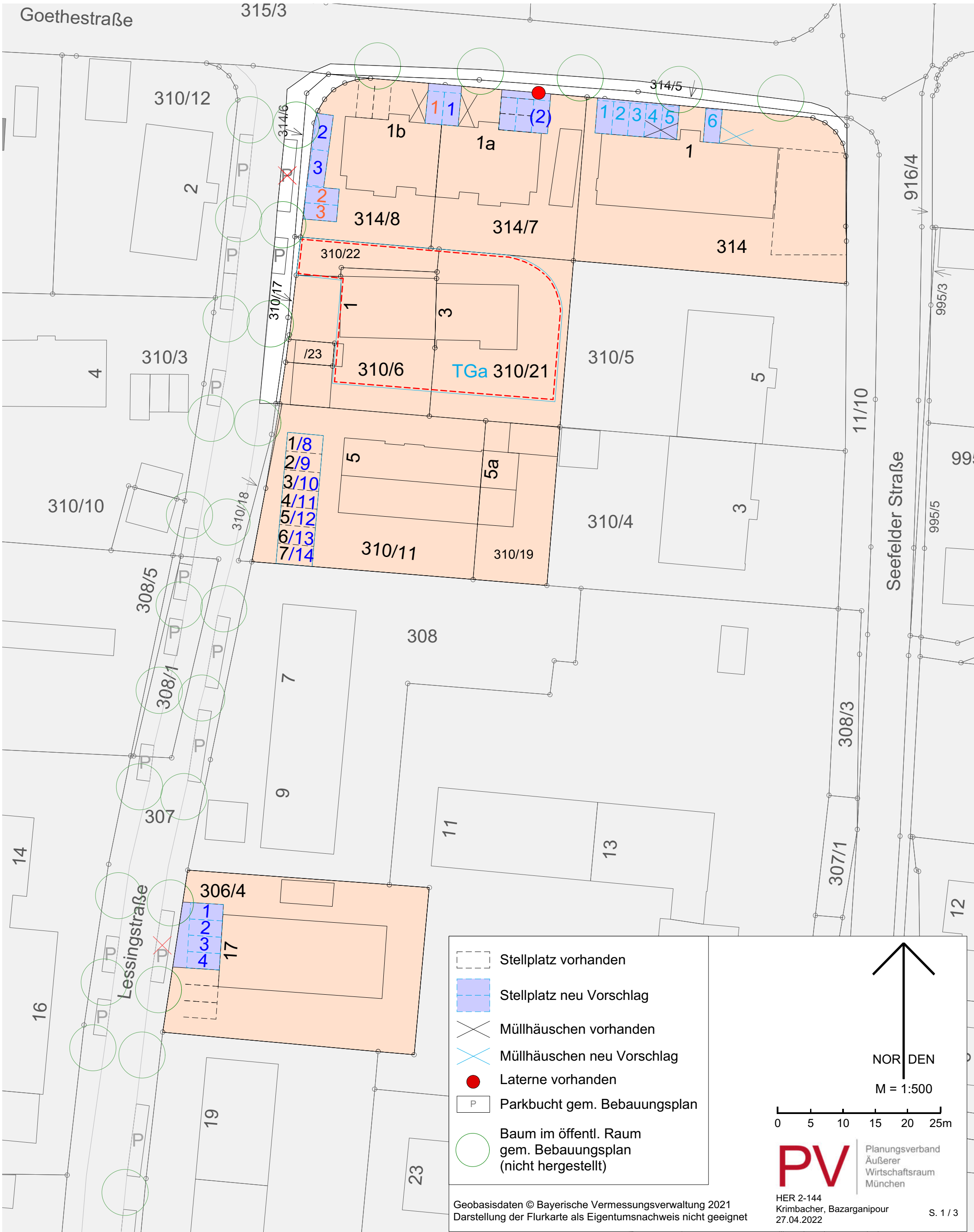
.....
Christian Schiller, Erster / Bürgermeister

B ANHANG

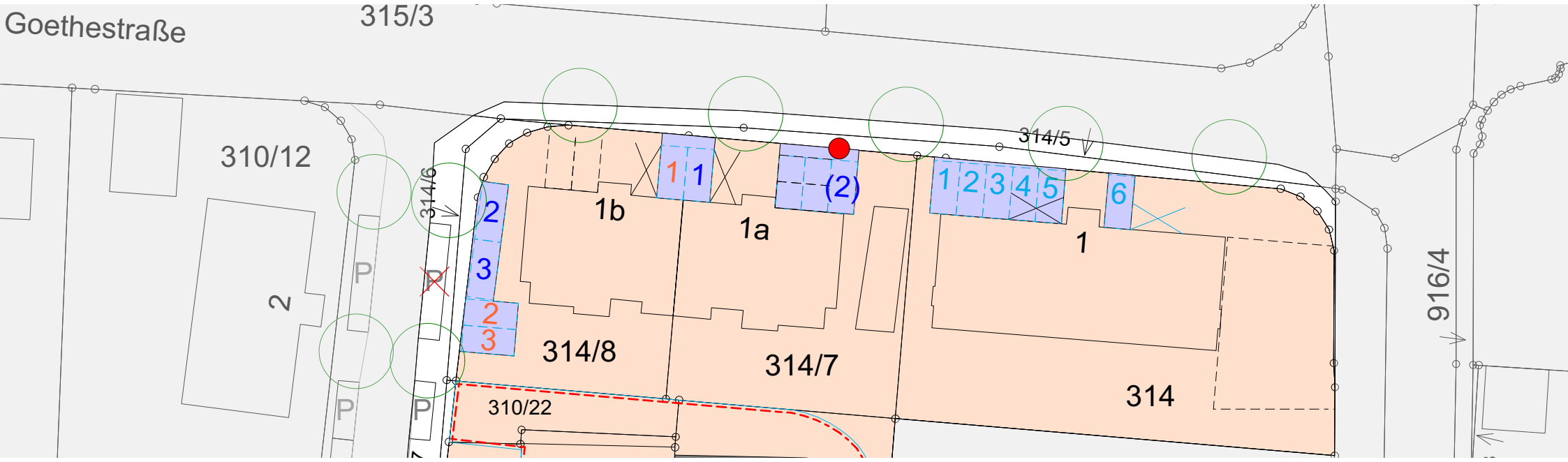
Stellplatzkonzept

Gemeinde Herrsching
Bebauungsplan Nr. 5
Stellplatzkonzept

Aufstockung dreigeschossiger Gebäude auf vier Geschosse



Gemeinde Herrsching
Bebauungsplan Nr. 5
Stellplatzkonzept
Goethestraße 1, 1a, 1b



Goethestraße 1

3 zusätzliche Wohnungen > 50 qm
6 zusätzliche Stellplätze
Im Bebauungsplan ist straßenbegleitend bereits eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Bei einer Verschiebung der Mülltonnen nach Osten können hier die Stellplätze untergebracht werden.

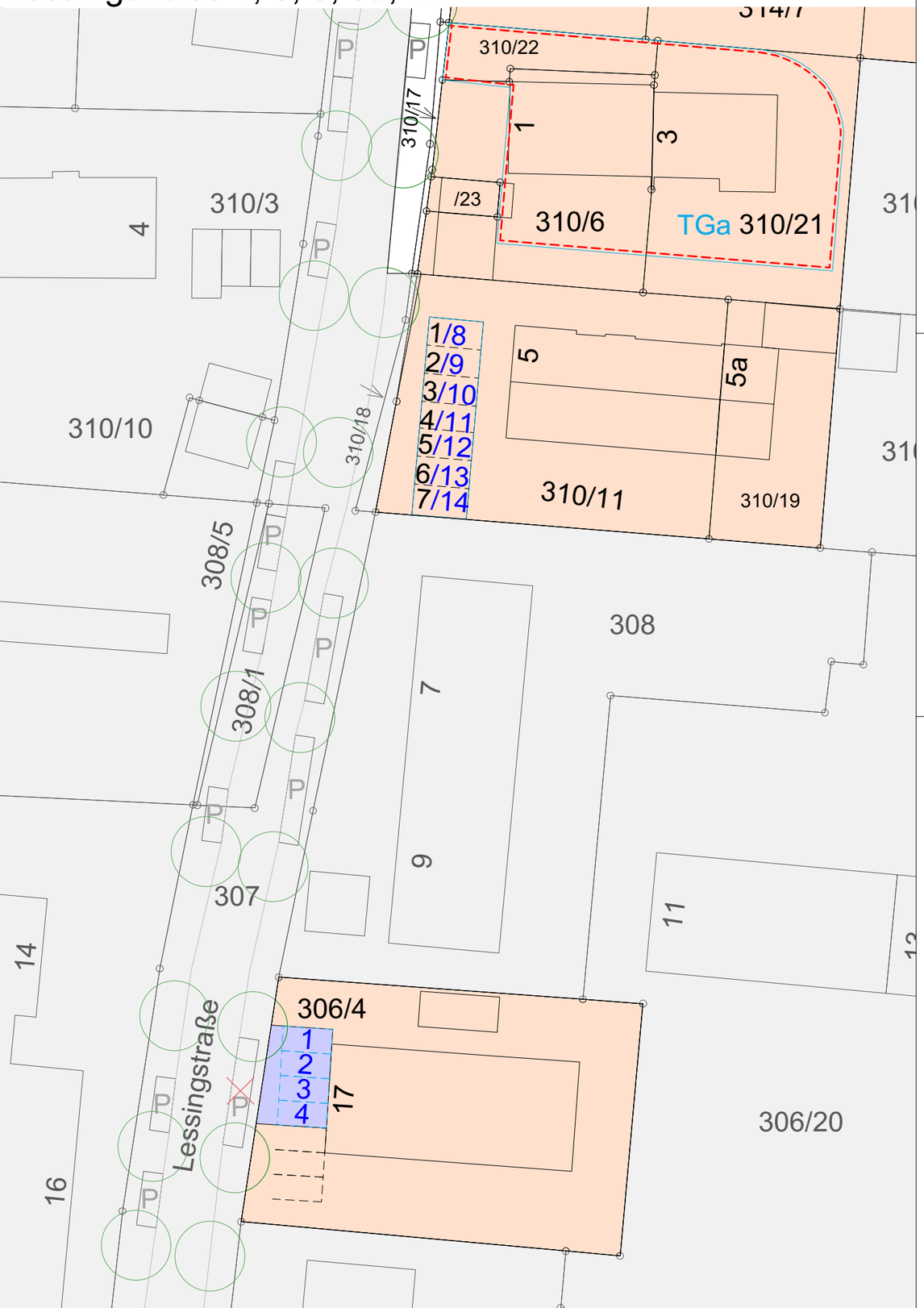
Goethestraße 1a, 1b

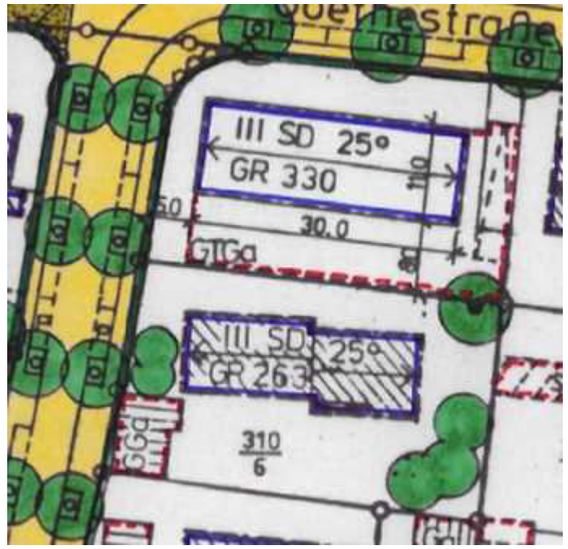
Im Bestand jeweils 2 oberirdische Stellplätze vorhanden
Durch jAufstockung eweils 1 zusätzliche Wohnung > 50 qm; 1 zusätzliche Wohnung < 50 qm
jeweils 3 zusätzliche Stellplätze

Jeweils 1 neuer Stellplatz an der Goethestraße, dadurch Entfall 1 Bestandsbaum
Bei Verlegung der Straßenlaterne und Neuausrichtung der Stellplätze kann bei Hausnummer 1a ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen werden;
weitere Stellplätze an der Lessingstraße auf Grundstück der Hausnummer 1b
Eventuell Probleme aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Gartenflächen bei Hausnummer 1b

Alternativ:
Zuordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum bei gleichzeitiger Aufwertung des Straßenraums mit vorgesehenen Baumpflanzungen

Gemeinde Herrsching
Bebauungsplan Nr. 5
Stellplatzkonzept
Lessingstraße 1, 3, 5, 5a, 17





Lessingstraße 1 und 3

Im Bestand Doppelhaus mit 4 Wohnungen

Bei Anpassung des Bebauungsplans wird eine Angleichung des Baurechts gemäß dem nördlich angrenzenden Grundstück empfohlen;

Die Stellplätze können bei Neubau in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Lessingstraße 5 und 5a
Aufstockung um 4. VG entsprechend südlichem Nachbargebäude
3 Wohnungen > 50 qm
6 zusätzliche Stellplätze
Ausbau der Bestandsgaragen als Duplex-Parker zum Nachweise der erforderlichen Stellplätze

Lessingstraße 17

Aufstockung um 4. VG entsprechend südlichem Nachbargebäude
2 Wohnungen > 50 qm
4 zusätzliche Stellplätze, dadurch Entfall 2 Bestandsbäume

Alternativ:
Zuordnung von Stellplätzen im öffentlichen Raum bei gleichzeitiger Aufwertung des Straßenraums mit vorgesehenen Baumpflanzungen

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München