

Gemeinde	Herrsching Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 26 8. Änderung
Entwurf	3+ Architekten Glogger Müller Blasi Eberlestraße 27a 86157 Augsburg Tel. +49 (0)821 999802-0 https://3plusarch.de
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 QS: Bazarganipour
Aktenzeichen	HER 2-116
Plandatum	17.04.2023 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Herrsching 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.



Gemeinde Herrsching

Bebauungsplan Nr. 26
8. Änderung
Entwurf 17.04.2023



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

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Herrsching Nr. 26 „Nördlich der Bahnhof-Luitpoldstraße; südwestlich und nordöstlich der Rieder Straße; sowie östlich des Mitterwegs“ Ortszentrum, bekannt gemacht am 29.11.2012, vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: maximal zulässige Grundfläche

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 310** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 310 qm
- 3.1.1 Für Terrassen und Balkone wird eine zusätzliche Grundfläche 15 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,67 überschritten werden. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebend ist die gesamte als Bauland festgesetzte Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 31/2.
- 3.2 **WH 9,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, 9,3 m
- Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.3  **545,85** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Lage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens je Bauraum, z.B. 545,85 m ü. NHN; Abweichungen von ± 0,2 m sind zulässig.
- 3.4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  offene Bauweise

4.2  Baugrenze

4.2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Stellplätze

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

5.2  Fläche für Tiefgarage

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

5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe

5.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen oder hergestellten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszugestalten. Anbauten mit einer Höhe von bis zu 7,2 m dürfen auch mit Flachdach ausgestaltet werden.

6.1.1 Bei Satteldächern muss die Firstrichtung über die Längsseite der Gebäude verlaufen.

6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 15° bis 25°.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden allgemein zulässig. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen als gleichmäßige, rechteckige Flächen mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,2 m zu errichten.

6.3 Offene Kellergeschosse und Lichtschächte sind nicht zulässig. Öffnungen zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage sind zulässig, sofern sie mit einem Sockel von mind. 0,3 m über dem vorhandenen Gelände umbaut sind.

7 Verkehrsflächen

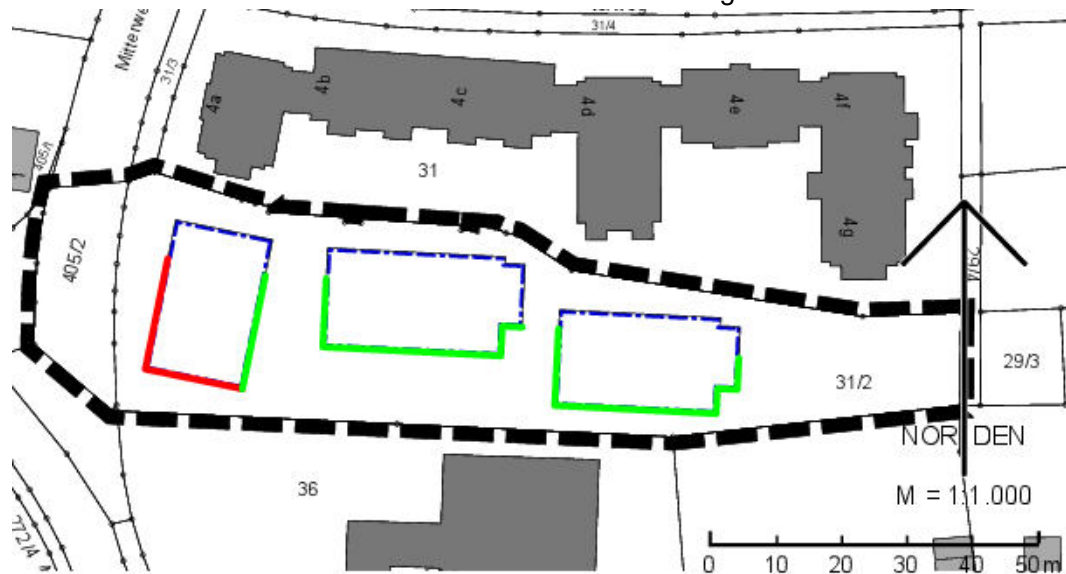
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Ein-/ Ausfahrtsbereich
Die Ein- und Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.
- 7.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung, Einfriedungen und Artenschutz

- 8.1  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 6,0 m abweichen.
- 8.2 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 8.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.4 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches (auch innerhalb der Baufenster), die nicht als Wegeflächen oder als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.5 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.6 Gehölzfällungen und -rückschnitt sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September nicht zulässig.
- 8.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.
- 8.8 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

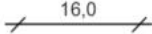
9 Immissionsschutz

9.1 Fassaden mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen



- 9.1.1 Für alle rot gekennzeichneten Fassaden ist für Wohn- und Aufenthaltsräume der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1:2018 zu führen.
- 9.1.2 An den rot gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von notwendig offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume unzulässig. Ausnahmsweise sind an den betroffenen Fassaden offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn diese mit baulichen Schallschutzmaßnahmen durch Pufferräume oder vergleichbare Maßnahmen vor den offenbaren Fenstern versehen werden. In den Vorbauten / Zwischenräumen beziehungsweise vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes darf der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden
- 9.1.3 An den grün markierten Fassaden ist bei Schlaf- und Kinderzimmern ein permanenter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Alternativ kann dies auch durch äquivalente Maßnahmen nach A 9.1.2 erfolgen. In den Vorbauten / Zwischenräumen beziehungsweise vor dem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes darf dann ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung nach A 9.1.1 darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden
- 9.1.4 Von den Festsetzungen A 9.1.2 und A 9.1.3 kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.
- 9.2 Die Decken und Seitenwände der Einfahrten zu den Tiefgaragen sind im Ein- und Ausfahrtbereich schallabsorbierend auszuführen (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,60$). Garagentore müssen, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt. Regenrinnen sind lärmarm auszuführen (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 31/2 Flurstücksnummer, z.B. 31/2

3  bestehende Bebauung

4 Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

5 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.

6 Wasser

Allseitig um das Bauwerk ist dauerhaft für eine ausreichende Oberflächenentwässerung zu sorgen. Das Bauwerk ist gegen auf der Geländeoberfläche abfließendes Wasser mit geeigneten Maßnahmen (Gegengefälle, Abführen durch geeignete Rinnen, Sockelabdichtung) zu schützen.

7 Grünordnung

7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

7.2 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.

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

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8 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.

- 9 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021. 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, den Christian Schiller, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Herrsching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herrsching, den

(Siegel)

.....
Christian Schiller, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Herrsching, 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 8. 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 8. 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, den

(Siegel)

.....
Christian Schiller, Erster Bürgermeister