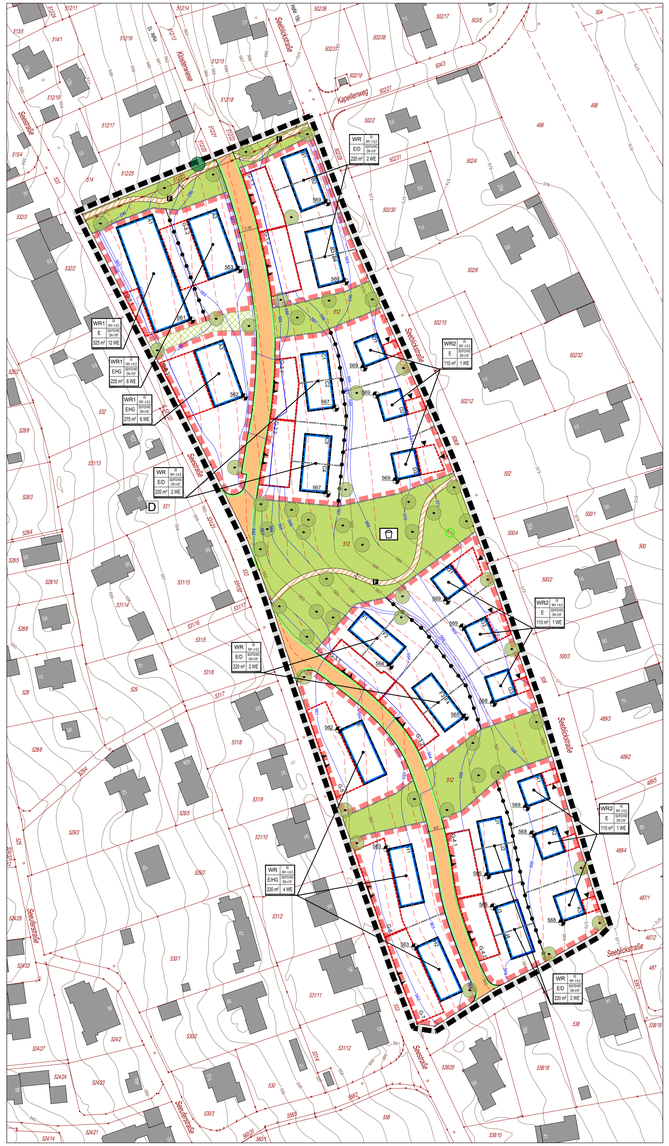


A. Satzung

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, 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. 512 und 512/23, Gemarkung Breitbrunn a. Ammersee, Gemeinde Herrsching.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet; zulässig sind nur Nutzungen gem. § 3 BauNVO. Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

2.1. Im Geltungsbereich wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche, die festgesetzte max. Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe, die Dachformen, die Dachneigungen und die Anzahl der Wohneinheiten bestimmt.
Füllschema der Nutzungsschablonen:

WR	II WH ≤6,5		Zahl der Vollgeschosse Wandhöhe
E	SD/FD/WD 28-35°		Dachform Dachneigung
110 m²	1 WE		

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Wandhöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung
max. Grundfläche	max. Anzahl der Wohneinheiten

Inhalt der Nutzungsschablonen:

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
II max. 2 Vollgeschosse
WH ≤ 6,5 Wandhöhe über Bezugspunkt gem. 5.5. in m; maßgeblich ist bei SD, WD der Schnittpunkt an der Außenwand eines Gebäudes mit der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei FD der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante d. Attika oder - sofern keine Attika vorhanden ist - der obere Abschluß der Außenwand.
E/HG Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig
E/D Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig
SD/FD/WD Satteldach / Flachdach / Walmdach
DN ≤18° Dachneigung kleiner gleich 18°
220 m² höchstzulässige Grundfläche je Baugrundstück, z.B. 220 m²; bei Doppelhäusern bezieht sich die zulässige Grundfläche auf ein Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften).
1 WE höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (WE) je durch Abgrenzung gem. B.2.6. umgrenztem Bauraum; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig; z.B. 1 Wohneinheit

2.2. Für Terrassen und Balkone gilt im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO eine zulässige GR von 50% der zulässigen GR gem. B.2.1.. Sie können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen gem. B.2.6. zugelassen werden; Terrassen dürfen die Baugrenze bis zu 3 m überschreiten.

2.3. Für Garagen/Carports/Stellplätze/Tiefgaragen und deren Zufahrten darf die Grundfläche gem. B.2.1. um die Flächenangaben gem. B.5.1.4. überschritten werden.
Für Garagen/Carports/Stellplätze im WR2 darf die Grundfläche gem. B.2.1. je Bauraum gem. B.2.6. um je bis zu 55 qm (innerhalb der Flächen gem. B.5.1.2.) überschritten werden sowie um weitere 100 qm für deren Zufahrten und nicht überdachte offene Stellplätze.

2.4. Für die übrigen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche gem. B.2.1. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.5. Der Bebauungsplan regelt die Abstandflächen durch Anwendung der festgesetzten Baugrenzen, zulässigen Wandhöhen und Höhenbezugspunkte selbstständig und abschließend. Art. 6 BayBO sowie die ggf. vorhandene Abstandsflächensatzung der Gemeinde Herrsching sind nicht anzuwenden.

2.6. Baugrenze mit Nummerierung, z.B. A1 (:= "Bauraum")

2.7. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für extensive Begrünungen beträgt die Mächtigkeit des Vegetationssubstrates mind. 5 bis max. 20 cm. Unter einer extensiven Begrünung ist die Begrünung mit gras- und krautartigen Pflanzen oder Fetthennen-Arten und -sorten (*Sedum* spec.) oder gleichwertig zu verstehen.

2.8. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind flächengleich in die Dachfläche zu integrieren und in der selben Neigung wie die Dachfläche auszuführen. Bei Flachdächern gilt Folgendes: diese Anlagen dürfen auch aufgeständert und mit einer Neigung von max. +30° zur Horizontalen ausgeführt werden, jedoch nur bis zu einer projektiven Fläche von max. 50 % der Dachfläche; die Höhe aufgeständerter Anlagen darf max. 80 cm betragen; aufgeständerte Anlagen müssen einen Abstand vom Dachrand von mind. 1,0 m einhalten.

3. Verkehrsflächen

3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2. Straßenbegrenzungslinie

3.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

4. Grünordnung

4.1. öffentliche Grünflächen

4.2. öffentlicher Spielplatz

4.3. private Grünfläche

4.4. Baum, zu pflanzen, gem. Artenliste 4.5.
Die Lage der dargestellten Bäume kann um bis zu 3 m verschoben werden.
Nicht angewachsene oder abgestorbene Pflanzen müssen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit derselben Pflanzenart in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.

4.5. Artenliste:

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Amelanchier lamarckii*	Kupfer-Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Betula pendula	Sand-Birke	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	*Corylus avellana*	Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Crataegus monogyna*	Eingriff. Weißdorn
Juglans regia	Walnuss	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Ligustrum vulgare 'Atrovirens'*	Liguster
Tilia cordata	Winter-Linde	*Rosa multiflora*	Büschel-Rose
Sorbus aria	Mehlbeere	*Salix purpurea*	Purpur-Weide
Sorbus domestica	Elsbeere	*Taxus baccata*	Eibe

Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1,8 m Höhe sowie standortgerechte, heimische, gleichwertige Arten

Sträucher, Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm

4.6. Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist je Baugrundstück ein Baum aus der Artenliste gem. B.4.5. zu pflanzen. Die im Plan gem. B.4.4. auf diesen Flächen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen. In Flächen gem. B.1. ist als Grundstücksfläche das Baugrundstück i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO zu verstehen.

4.7. Auf öffentlichen und privaten Grünflächen gem. B.4.1. bzw. B.4.3. sind je angefangenen 200 m² Fläche mindestens ein Baum und fünf Sträucher aus der Artenliste gem. B.4.5. zu pflanzen. Die in der Plandarstellung gem. B.4.4. auf diesen Flächen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind hierauf anzurechnen.
Nicht mit Bäumen und/oder Sträuchern bepflanzte Flächen auf diesen öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit 30 % Kräuteranteil anzulegen; sie dürfen nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt zu entfernen.

4.8. Die Pflanzmaßnahmen gem. B.4.6. sind auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens im Pflanzzeitraum herzustellen, der auf die Bezugsfertigkeit eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück folgt. Nicht angewachsene oder abgestorbene Pflanzen, die nach den Festsetzungen zu pflanzen sind, müssen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode mit derselben Pflanzenart in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.

4.9. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

4.10. Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Vegetationssubstrat zu überdecken und zu begrünen.

4.11. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m inkl. Sockel nicht überschreiten. Der Sockel darf max. 8 cm hoch sein, zwischen Zaun und Sockel müssen mind. 10 cm frei bleiben. Es sind nur senkrechte, offene Zaunelemente zulässig.

4.12.1. 678 bestehende Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN

4.12.2. 678 festgesetzte Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN

4.12.3. 678 entfallende Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN

4.12.4. Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nur in Übereinstimmung mit den im Bebauungsplan gem. B.4.12.2. angegebenen Höhen zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies für die Erschließung des Grundstückes (z.B. Anordnung von Garagen/Carports/Stellplätzen) erforderlich ist.

4.13. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder begrünbaren Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) auszubilden.

5. Sonstige Planzeichen und textliche Festsetzungen

5.1. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

5.1.1. G-1.1 G = Garagen/Carports/Stellplätze/Tiefgaragen gem. Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching
jeweils mit Nummerierung, z.B. G-1.1
Bei Tiefgaragen sind deren zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. B.3.1. hin orientierten Außenwände mit einem Abstand von mind. 3 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Die Flächen zwischen Fahrbahnkante und diesen Außenwänden sind zu begrünen.

5.1.2. Flächen für die Anordnung von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen im WR2 mit Darstellung der zulässigen Zufahrtsrichtung(en) zur Garageneinfahrt

5.1.3. Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen (B.2.6.) und/oder in den gem. B.5.1.1. bzw. B.5.1.2. gekennzeichneten Flächen zulässig. In diesen Flächen ist auch die Anordnung gemeinsam genutzter Nebenanlagen (z.B. Abstell-, Keller-, Abfall-, Heizräume) zulässig.
Im WR1 sind im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks gem. B.1. Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Im WR2 sind Stellplätze als nicht überdachte offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen gem. B.5.1.2. zulässig.

5.1.4. zulässige Überschreitung der Grundfläche gem. B.2.4.

Bauraum *	Garage **	üGR***
B1, B2	G-1.1	205 qm
B3, B4	G-1.2	240 qm
C1, C2	G-2.1	200 qm
C3, C4	G-2.2	250 qm

Bauraum *	Garage **	üGR***
F1, F2	G-3.1	215 qm
F3, F4	G-3.2	215 qm
J1, J2	G-4.1	200 qm
J3, J4	G-4.2	200 qm

Bauraum *	Garage **	üGR***
E	G-5	225 qm
H1	G-6	225 qm
H2	G-7	225 qm

Bauraum *	Garage **	üGR***
A1	G-8.1	180 qm
A2	G-8.2	265 qm
A3	G-8.3	350 qm

* Nummerierung gem. B.2.7.; ** Nummerierung gem. B.5.1.1.
*** unter Bezugnahme auf B.2.4. zulässige Überschreitung der Grundfläche

5.1.5. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Herrsching ist anzuwenden; nach ihr bemisst sich auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

5.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.3. z.B. 2 Maßzahlen [m]

5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

5.5. 569 Bezugspunkt in m üNN, z.B. 569 m üNN

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 512 Flurnummer, Grenzpunkt, bestehende bzw. zur Aufhebung vorgeschlagene Grundstücksgrenzen; Stand der digitalen amtlichen Unterlagen: 04.09.2019

2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. bestehendes Gebäude, tw. mit Hausnummer

4. erhaltenswerter Baumbestand

5. Bereich für Ein- und Ausfahrt bei Tiefgaragen gem. B.5.1.2.

6. Zufahrten bzw. Rampen von Tiefgaragen müssen vollständig umbaut werden und deren Wände und Decken 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 ausgeführt werden, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind.

7. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.

8. Denkmalschutz

8.1. D Baudenkmal Nr. D-1-88-124-18

8.2. Die Maßgaben des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG), insbesondere der Art. 7 bis 9, sind zu beachten. Ein Auffinden von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Starnberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, die Arbeiten einzustellen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Wasserwirtschaft:

9.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

9.2. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

9.3. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG erforderlich. Sie ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich 41, zu beantragen.

9.4. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Nach dem bei der angetroffenen Hanglage zumindest zeitweise von Schichtwasser auszugehen ist, sollten Keller und Tiefgaragen grundsätzlich wasserdicht ausgebildet werden.

9.5. Eine flüssigkeitsdichte Bodenbefestigung von Tiefgaragen ist lediglich bei geringen Flurabständen zum Grundwasser erforderlich; wenn eine Entwässerung der Tiefgarage vorgesehen ist, darf sie ausschließlich, sowie nur mit Zustimmung des Kanalnetzbetreibers, in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

9.6. Auf der Grundlage einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der angetroffenen Böden an sechs Stellen innerhalb des Geltungsbereichs wurde ermittelt, daß die Durchlässigkeitsbeiwerte nur sehr gering sind; an zwei Stellen konnte keine Durchlässigkeit festgestellt werden. Auf eine dezentrale Versickerung gesammelten Niederschlagswassers ist daher zu verzichten. Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

10. Abfallwirtschaft
Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind ausreichend an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
Die Abfallbehälter sind am nächsten öffentlich-befahren Verkehrsraum gem. Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftsverband Starnberg) zur Leerung bereitzustellen.

11. Artenschutz
Vermeidungsmaßnahme: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten
Die Zeiten für die Baufeldräumung und die Bauzeiten sind so festzulegen, dass die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienenden Strukturen außerhalb der, vor allem für bodenbrütende Offenlandarten wichtigen Hauptbrutzeiten, erfolgen kann. Die Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeweiligen Jahres zulässig.

12. Zum Begriff "extensive Dachbegrünungen" gem. B.2.4. vgl. u.a. auch Kap. 3, 7, 10 der FLL- Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (*Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, 6. Ausgabe 2018*).

D. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluß wurde vom Bauausschuss am 00.00.0000 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 00.00.0000 (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte am 00.00.0000 (§ 3 Abs. 1 BauGB), die ortübliche Bekanntmachung gleichfalls am 00.00.0000.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 00.00.0000 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 00.00.0000 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 00.00.0000 erfolgte in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 00.00.0000 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 wurde vom Bauausschuss am 00.00.0000 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Herrsching, den 00.00.0000

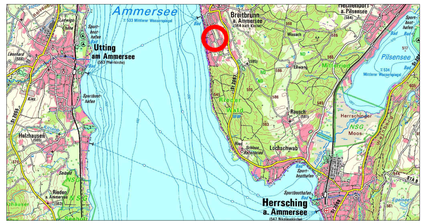
……
Christian Schiller
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.0000 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Herrsching, den 00.00.0000

……
Christian Schiller
Erster Bürgermeister

GEMEINDE HERRSCHING



Entwurf

Bebauungsplan Nr. 22 a
"Klosterwiese Süd"
im Bereich des Grundstücks
Fl.-Nr. 512, Gemarkung Breitbrunn

Maßstab 1 : 1.000
0 10 20 30 40 50 m
N

Maßstab:	1:1.000
gez:	sig
Dat:	02.07.2022

PLANVERFASSER GRÜNORDNUNG
Monika Treiber, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Rieder Straße 70, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel: 08152 / 31 53, Fax 08152 / 40 643, monika.treiber@t-online.de
www.landschaftsarchitektur-treiber.de

PLANVERFASSER
Sommersberger GmbH
Architekten und Ingenieure
Landshuter Allee 96 | 80637 München | T: (089) 189689-0 | F: (089) 184606 | Web: www.sommersberger.de
Mail: sekretariat@sommersberger.de | Sitz München | Amtsgericht München Handelsregisterblatt: 143114
Geschäftsführung: Ulli Sommersberger | Andrea Sommersberger | Ulrich Köbberling