



Planbezeichnung                      **7. Änderung des Bebauungsplanes  
"Westlich der Herrschinger Straße"**  
mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet  
„Östlich der Straße Am Kastenacker“

umfassend die Fl.Nrn. 1329/31, 1329/32, 1329/33,  
1329/34, 1333/9, 1333/10  
Teilflächen der Fl.Nrn. 349/1, 349/2 und 1329/36  
Gemarkung Inning

Planfertiger                              **Stadtplanungsbüro Ralf Müller**  
Feldgereuth 32  
86926 Greifenberg

Fassung vom:                            09.11.2021

Die Gemeinde                            **Inning a. Ammersee**

erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO –, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und dem Bayerischen Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

## Satzung

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

<b>A.</b>	<b>Planzeichnung mit Satzungstext</b>
I.	Zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplanes
II.	Zeichnerische Hinweise
III.	Textliche Festsetzungen
IV.	Hinweise
V.	Verfahrensvermerke
<b>B.</b>	<b>Begründung</b>
	Anlage zur Begründung

Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Herrschinger Straße" ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den ursprünglichen Bebauungsplan "Westlich der Herrschinger Straße" i.d.F. vom 13.03.1996, sowie dessen 3. Änderung i.d.F. vom 11.09.2001.

# Planzeichnung



## I. Festsetzungen durch Planzeichen

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 |         | Geltungsbereich des Bebauungsplanes                                      |
| 2 | WA      | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.                                 |
| 3 | GR150   | höchstzulässige Grundfläche pro Baugrundstück (z.B. 150 m <sup>2</sup> ) |
|   | II      | Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.                             |
| 4 | +554,73 | Höhenbezugspunkt in Metern über Normal Null (z.B. +554,73 m über NN)     |
| 5 |         | Baugrenze  |

## 6 Straßenverkehrsflächen

- |  |   |
|--|---|
|  | Öffentliche Verkehrsfläche                                    |
|  | Straßenbegrenzungslinie                                       |
|  | Ein- bzw. Ausfahrtbereich und Anschluß an die Verkehrsflächen |

## II. Zeichnerische Hinweise

- |  |         |  |
|--|---------|--|
|  | 7,00    | Maßangabe in Metern, z.B. 7,00 m           |
|  |         | bestehende Grundstücksgrenze               |
|  |         | vorgeschlagene, künftige Grundstücksgrenze |
|  | 1329/32 | Flurnummer, z.B. 1329/32                   |
|  |         | Maßstab 1/500 DinA4                        |

### **III Festsetzungen durch Text**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.

#### **2 Maß der Nutzung**

- 2.1 Die höchstzulässige Grundfläche pro Baugrundstück (z.B. 150 m<sup>2</sup>) darf bezüglich der Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu 70 % überschritten werden. Pro Baugrundstück ist eine weitere Überschreitung der Grundfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> für Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- 2.2 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,20 m.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,60 m.
- 2.5 Jedem Baugrundstück ist eine Höhenkote zugeordnet. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG) darf maximal 15 cm darüber liegen.
- 2.6 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG).
- 2.7 Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB EG).
- 2.8 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften ist nur eine Wohneinheit zulässig.

#### **3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

- 3.1 Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Die Abstandsflächen gemäß BayBO nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. der nach Art. 81 BayBO erlassenen Satzung der Gemeinde Inning a. Ammersee über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 18.1.2021 sind einzuhalten.
- 3.4 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **4 Bauliche Gestaltung**

- 4.1 Dächer von Hauptgebäuden sind mit Satteldach auszubilden.
- 4.2 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 22° bis 28°.
- 4.3 Doppelhäuser sind bezüglich Höhe und Dachneigung je Baukörper einheitlich zu gestalten.
- 4.4 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach und maximaler Dachneigung wie das Hauptgebäude, oder mit einem Pult- oder Flachdach bei einer Dachneigung von maximal 15° zu errichten. Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung sowie Dachdeckung und einen durchlaufenden First aufweisen. Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Unzulässig sind Blechdächer in Kupfer, Zink oder Blei.
- 4.5 Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- 4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der Summe nur bis max. 0,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Dies gilt nicht für Lichtgräben zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss bis max. 1/3 der Gebäudelänge.

## **5 Garagen, Carports und Stellplätze**

- 5.1 Garagen und Carports sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze. Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Inning a. Ammersee i.d.F. vom 28.5.2008 maßgeblich.
- 5.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o. ä.).
- 5.3 Der Mindestabstand zwischen Garagen und öffentlicher Straße (Fahrbahnkante) beträgt 5,0 m. Bei seitlicher Zufahrt kann der Stauraum ausnahmsweise parallel zur Straße und ohne Mindestabstand ausgebildet werden.
- 5.4 Die zulässige Wandhöhe wird für Garagen / Carports und Nebenanlagen mit maximal 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

## **6 Grünordnung**

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Hinweis Nr.3) zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung gemäß 3.1.1 der Hinweise zu pflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers nachzupflanzen. Bei Ausfall besteht eine Nachpflanzverpflichtung bis spätestens der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode. Thujen sind nicht zulässig.

## IV: Hinweise

### 1 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg auf Verlangen vorzulegen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

### 2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an das Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungssystem der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen. Die Wasserabgabesatzung der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU vom 01.06.2013 sowie die Entwässerungssatzung -EWS - der AWA - Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU vom 24.04.2013, zuletzt geändert am 31.10.2013 sind zu beachten.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (vgl. Benutzungen nach WHG §9), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

- 2.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

- 2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Vorausgesetzt, die Versickerungsfähigkeit ist nachweislich gegeben, gilt:

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (technische Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen oder Sickerschächte, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

- 2.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.
- 2.5 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Starnberg zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

### **3 Grünordnung / Pflanzhinweise / Schutz Gehölzbestand**

- 3.1 Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Empfehlungen:

3.1.1 Gewünschte Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
sowie	heimische Obstbäume

3.1.2 Pflanzgröße:

3 x verschult; Mindeststammumfang 16 – 18 cm

3.1.3 Pflanzart:

Heimische Laubbäume

Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) zu beachten.

- 3.2 Soweit die Wurzelbereiche der östlich angrenzenden Gehölze von den Baumaßnahmen betroffen werden, sind diese gemäß DIN 18920/2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) Nr. 4.9 durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

### **4 Spezieller Artenschutz**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans können besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

## 5 Immissionsschutz

Nachdem von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohnnutzung beeinträchtigende Emissionen ausgehen könnten, ergeht der Hinweis, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden sind.

## 6 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

## 7 Weitere Hinweise

- 7.1 Bauvollzug  
Die festgesetzten Baugrenzen und die Freiflächengestaltung sind im Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs nachrichtlich einzutragen.
- 7.2 Kartengrundlage  
Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.  
Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.  
Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Inning a. Ammersee, den... 17.01.2022 .....

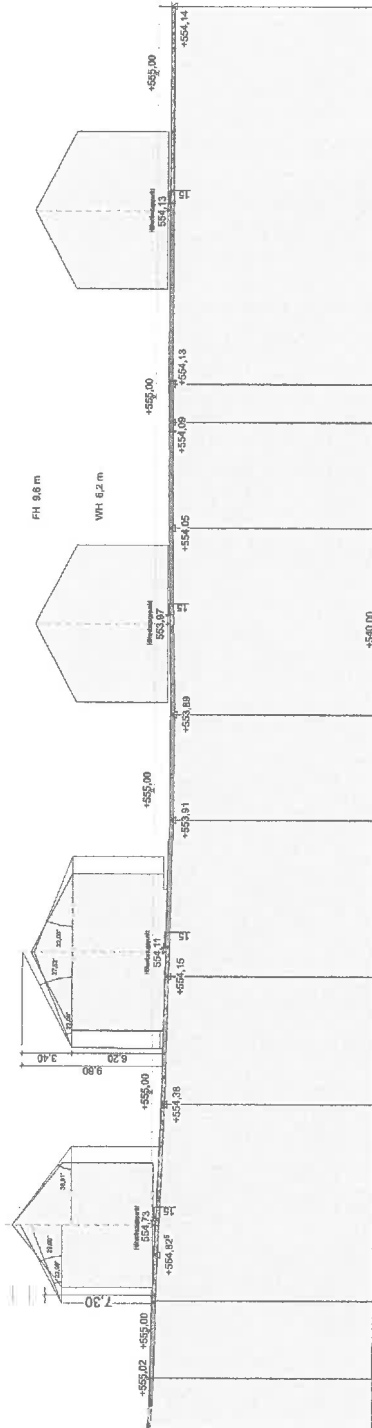
  
.....  
Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister

Greifenberg, den 12.11.2021

  
.....  
Ralf Müller  
Planfertiger



### 7.3 Strassenschnitt mit Höheneintragung





## V. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 erneut ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inning a. Ammersee, den 17.01.2022.....

(Siegel) .....

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Inning a. Ammersee, den 17.01.2022.....

(Siegel) .....

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.01.2022... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Inning a. Ammersee, den 19.01.2022.....

(Siegel) .....

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister

