



INNING AM AMMERSEE

Landkreis Starnberg

Bebauungsplan Inning Nr. 35 - 1. ÄNDERUNG

" westlich der Landsberger Straße "

BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG



28.02.2023

Architekt

AIP GmbH, Gartenstraße 13, 82266 Inning
Thomas Dahmen, Architekt, Stadtplaner, Fachingenieur Holzbau

1 Lage, Größe

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Inning, links- und rechtsseitig der Alten Landsberger Straße. Im Osten und Norden durch die Landsbergerstraße am Stegener Berg begrenzt, im Westen durch die Waldfläche östlich der Brauerei.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke; Fl.Nr. 318, 321, 349/2 Teilfläche, 382, 380/1, 381, 380/3, 378/2, jeweils Gemarkung Inning, auf einer Fläche von 3,3 ha.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Inning am Ammersee verfügt über den Bebauungsplan „westlich der Landsberger Straße“ i.d.F. vom 04.04.2017, rechtsverbindlich seit 05.06.2020.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgefallen, dass die Grundlagen der Höhenfestsetzungen nicht mit der örtlichen Gegebenheit übereinstimmen. So liegen festgesetzte Höhenbezugspunkt z.T. bis zu 1 m unter der Erde. Unter diesem Anlass hat der Gemeinderat beschlossen, diese Punkte redaktionell zu ändern. Ferner sollen für einige Baufenster die Festsetzung für Doppelhaus in Einzelaus/Doppelhaus geändert werden.

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 23.07.2019 wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert und am 24.03.2020 als „Flächennutzungsplan 1. Änderung – Teil A“ örtlich bekannt gemacht.

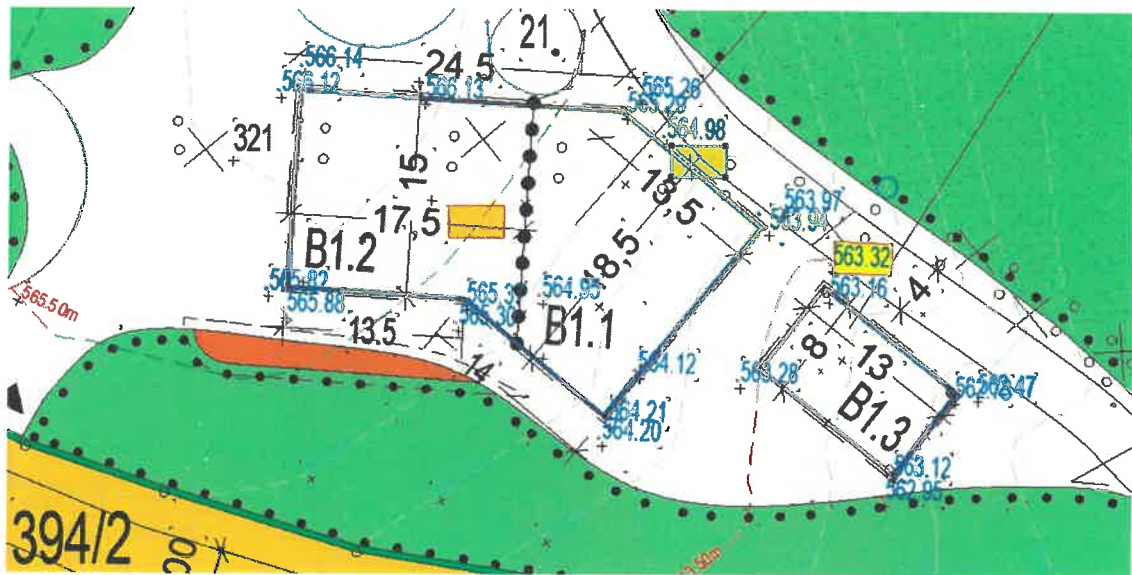
4 Änderungen im Einzelnen

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine neuen Planungsziele. Es handelt sich lediglich um redaktionelle Anpassungen an die örtliche Topografie, sowie um die Möglichkeit in den Baufeldern B5.1 und B5.2 nicht zwingend Doppelhäuser errichten zu müssen, es sollen auch Einzelhäuser möglich sein. Die Grundzüge der Planung sollen nicht verändert werden.

4.1 Baufenster – Herleitung der Höhen ALT-NEU Bereich Baufelder B1

Nr. des Baufeldes	max. zulässige GR Gesamt in m ²	darin enthaltene GR Hauptanlage (GRHA) in m ²	max. Anzahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe WH in m	Bezugshöhe in m ü.N.N.	Bezugshöhe in m ü.N.N.
					NEU	ALT
1	2	3	4	5	6	7
B1.1	630	275	II	8	564,60	564,00
BN1.2			II	8	566,00	565,50
B1.3		105	I	3	563,50	563,50

- B1.1 Höhe im Baufenster im Norden ausgemittelt → 564,60 m
- B1.2: Bezugslinie in der Mitte des Baufensters, → ausgemittelt 565,50 m
- B1.3: Bezugslinie alt im Westen → gemessen neu 563,32 m → 563,50 m

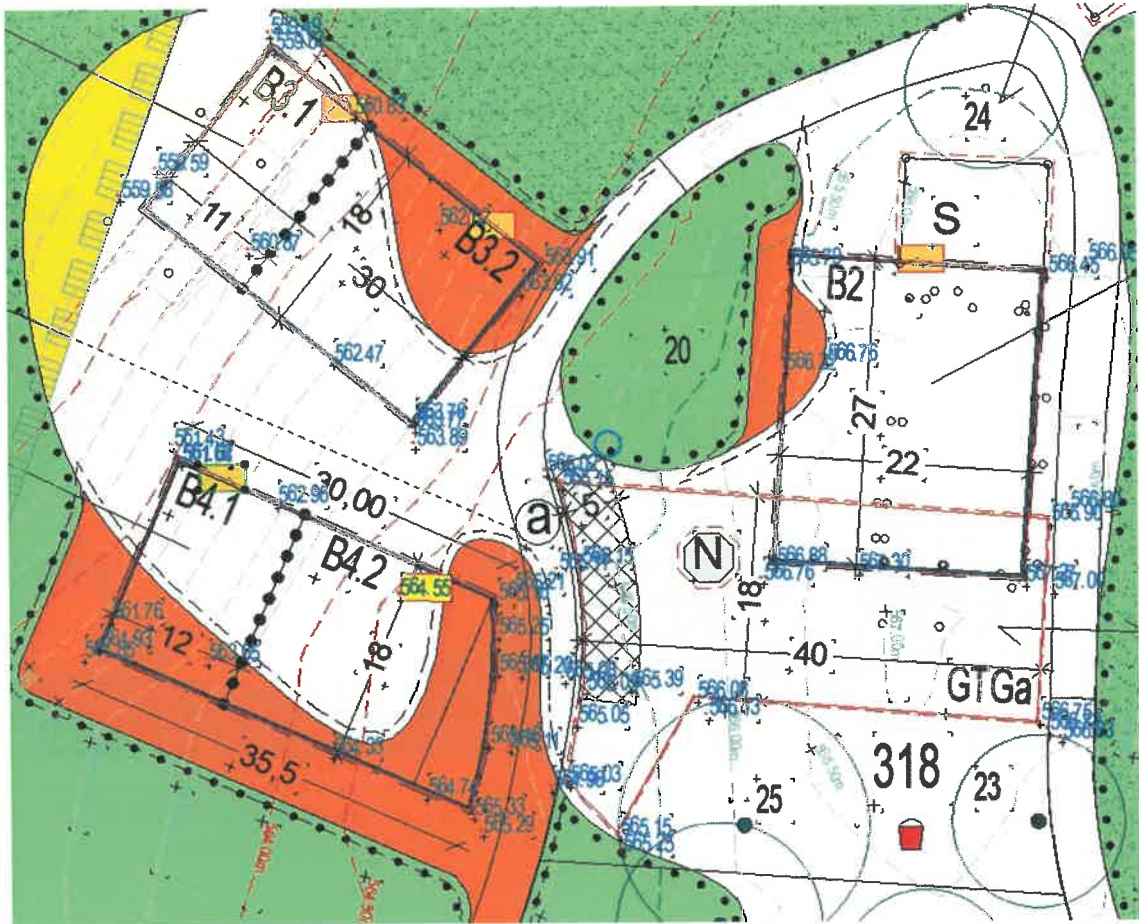


cc

4.2 Bereich Baufelder B2, B3, B4

B2	1.200	275	II	8	566,10	565,50
B3.1	480	275	II	8	560,50	560,00
B3.2			II	8	563,10	564,00
B4.1	480	275	II	8	562,00	561,50
B4.2			II	8	564,50	564,50

- B2: Höhe im Baufenster im Norden ausgemittelt 566,075 m → 566,10 m
Das Gelände an der Nord-Westecke entspricht nicht dem natürlichen Gelände, es wurde verändert.
- B3.1: Höhe im Baufenster im Norden im Drittelpunkt 560,43 m → 560,50 m
- B3.2: Höhe im Baufenster im Norden im Viertelpunkt 563,13 m → 563,10 m
Extreme Höhenunterschiede innerhalb der Baufenster
- B4.1: Höhe im Baufenster im Norden im unteren Drittelpunkt 562,04 m → 562,00 m
- B4.2: Bezugslinie alt im Osten → gemessen neu 564,55 m → 564,50 m



4.3 Bereich Baufelder B5

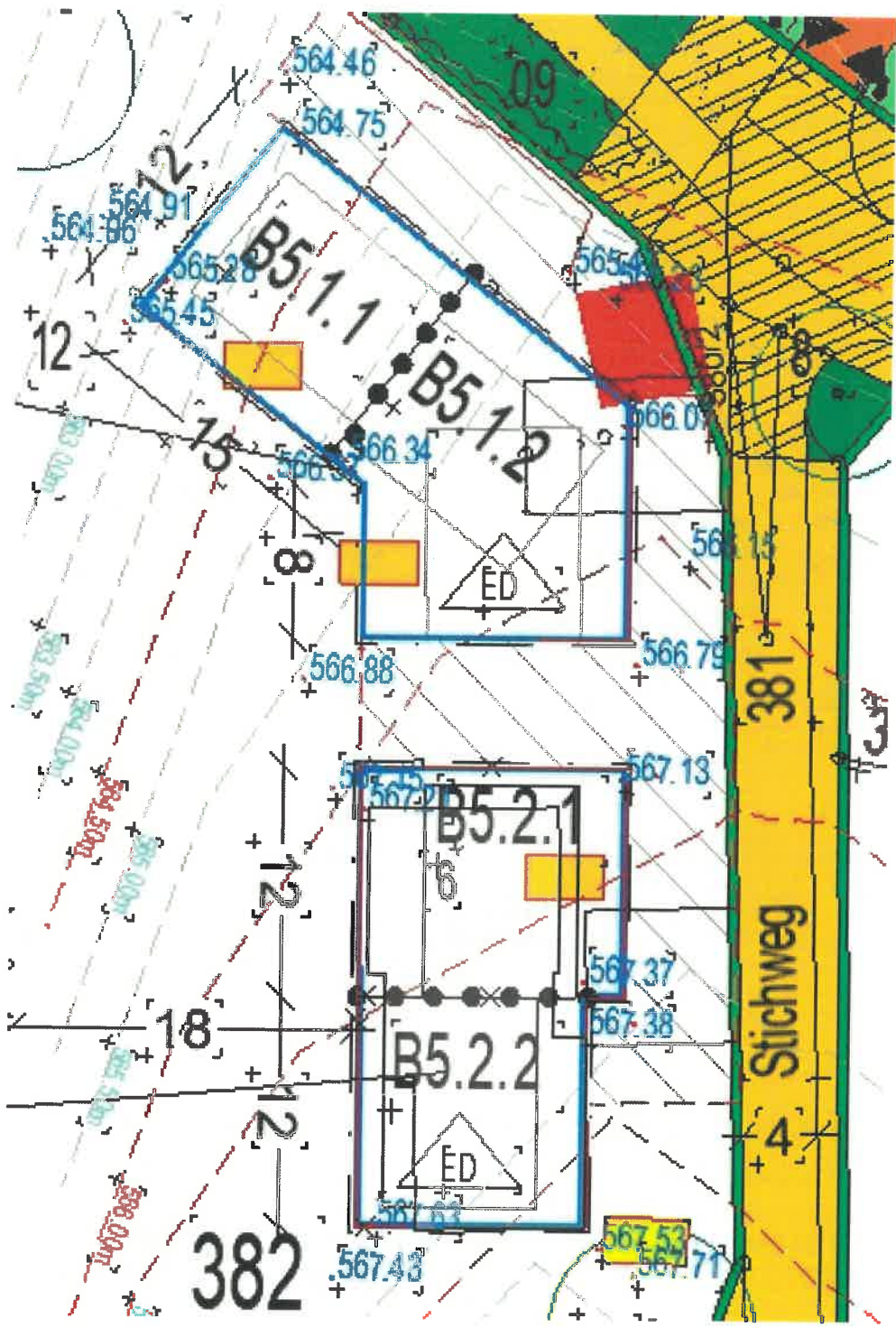
B5.1.1	360	200	II	6	566,00	564,50
B5.1.2			II	6	566,70	565,80
B5.2.1	360	200	II	6	567,25	566,30
B5.2.2			II	6	567,50	566,80

B5.1.1: Bezugslinie in der Mitte des Baufensters, → ausgemittelt 565,91 m → 566,00 m

B5.1.2: Bezugslinie alt im Osten → ausgemittelt → 566,70 m

B5.2.1: Bezugslinie in der Mitte des Baufensters, → ausgemittelt 567,25 m

B5.2.2: Bezugslinie alt im Süd-Osten → gemessen neu 567,53 m → 567,50 m



4.4 Bereich Baufelder B6, B7, B8

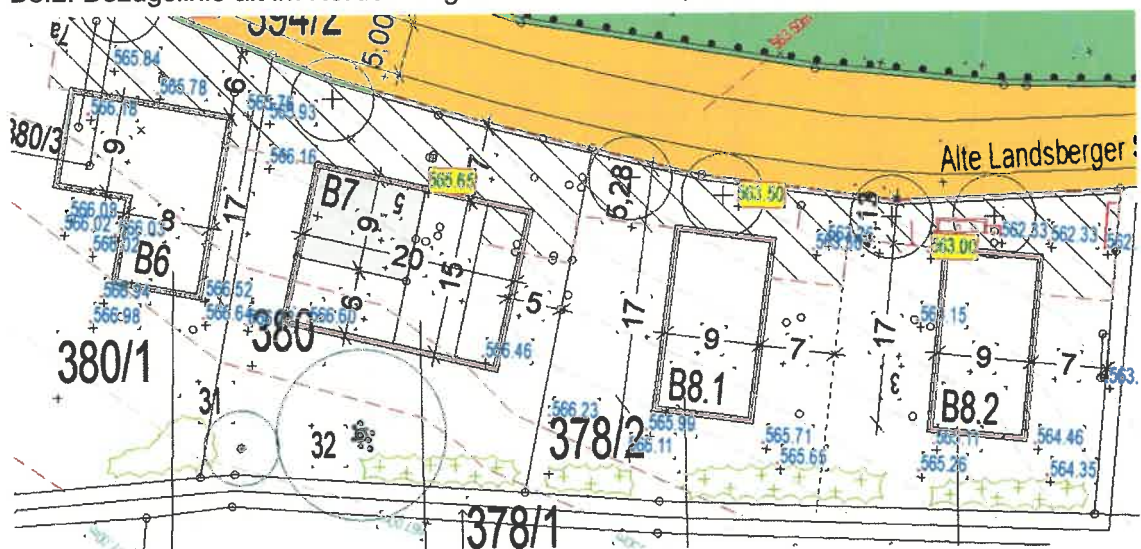
B6	360	210	II	7,5	565,50	565,00
B7	360	210	II	7,5	565,50	565,00
B8.1	250	150	II	7,5	563,50	564,00
B8.2	250	150	II	7,5	563,00	563,00

B6: Bezugslinie alt im Norden des Grundstücks → ausgemittelt → 565,50 m

B7: Bezugslinie alt im Norden → gemessen neu 565,65 m → 565,50 m

B8.1: Bezugslinie alt im Norden → gemessen neu 563,50 m → 563,50 m

B8.2: Bezugslinie alt im Norden → gemessen neu 563,00 m → 563,00 m



5 Bauweise

In den Baufeldern B5.1 und B5.2 wird das Zeichen „“ nur Doppelhäuser zulässig“

durch „“ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ersetzt.

Begründung:

Die bisherige Festsetzung schränkt zu sehr ein, ohne einen städtebaulichen Mehrwert zu bringen, zudem wäre ein Erhalt und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses nicht möglich.

6 Schallschutz

Am 01.03.2021 ist die geänderte Fassung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Kraft getreten. Wesentlichste Änderung ist, dass die Anlage 1 zur Berechnung des Verkehrslärms weggefallen ist, weil nun nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 - RLS-19 gerechnet werden soll (vgl. BayMBl. vom 7.4.21).

In der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans basieren die Anforderungen zum Schallschutz (Festsetzung Nr. 12 und Hinweis Nr. 7) auf der Berechnung des Verkehrslärms nach der RLS 90 i.d.F. von 1990.

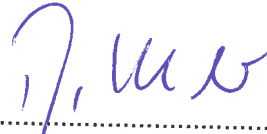
Zur Auswirkung der Änderung des Berechnungsverfahrens ist die Schalltechnischen Untersuchung überarbeitet worden und die sich ergebende Änderungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Weitgehend handelt es sich bei den Änderungen um redaktionelle Anpassungen in Bezug auf das Datum der heranzuziehenden DIN-Norm, sowie als neue Grundlage das überarbeitete schalltechnische Gutachten.

Inning am Ammersee, 28.02.2023

THOMAS DAHMEN ARCHITEKT
M. ENGL. DIPL.-ING. FH / FACHINGENIEUR HOLZBAU
...GARTENSTRASSE 13 / 82266 INNING AM AMMERSEE

Planfertiger:

Th. Dahmen M.Eng. Dipl.-Ing. FH, Architekt



Erster Bürgermeister

Walter Bleimaier