

# Inning a. Ammersee

## 2. Änderung Bebauungsplan Schorn Nord Teil 2 (Süd)

zwischen Schornstraße und Ammersee mit Weißer Berg

- A Bebauungsplan
- B1 Festsetzungen durch Zeichen
- B2 Festsetzungen durch Text
- C1 Hinweise durch Zeichen
- C2 Hinweise durch Text
- D Nachrichtliche Übernahme

### Begründung I Planbericht

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(GO) der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung der baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Inning a. Ammersee die 2. Bebauungsplanänderung als

### Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriffen den Bebauungsplan 1.Änderung Schorn Nord Teil 2 (Süd) in der Fassung vom 11.03.2008 rechtsverbindlich seit 10.07.2008. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der ursprünglichen 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.03.2008. Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt

Planfassung 28.07.2020 (a)  
07.12.2021 (d)  
21.06.2022 (g)

**Bearbeitung:**  
Uwe Graf, Dipl.Ing.  
Architekt + Stadtplaner  
Angerbach 20, 84140 Gangkofen  
Bothmerstraße 14, 80634 München  
Tel. 0173 8610879

**Grünordnung:**  
Monika Treiber, Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich-Hölthaus-Straße 8, 82211 Herrsching  
Tel. 08152 3153  
info@landschaftsarchitektur-treiber.de

## B 2 Festsetzungen durch Text

1. **WR Reines Wohngebiet** nach § 3 BauNVO.
2. **Liste der Baugrundstücksnummern mit Festsetzungen** über max. zulässige Geschoßfläche (GF), max zulässige Grundfläche (GR), max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR<sub>HA</sub>), max. Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudetyp und Bezugshöhe zur Bestimmung der max. Wandhöhe bzw. max. Firsthöhe.

Nr. des Baugrund-stücks	max zulässige GF in m <sup>2</sup>	max. zulässige GR (Gesamt) in m <sup>2</sup> *1)	darin enthalten GR <sub>HA</sub> Hauptanlage m <sup>2</sup> *2)	max. Anzahl der Vollgeschosse	Zulässiger Gebäude-Typ	Bezugshöhe in m ü.N.N. *3)
1	2	3	4	5	6	7
44.1	360	340	200	II	1	556,70
44.2	360	340	200	II	1	556,70
45.1	360	340	200	II	1	553,50
45.2	360	340	200	II	1	552,00
45.3	360	340	200	II	1	551,50
47	360	340	250	II	1	551,30
55 (insgesamt)	410	400	220			
55.1.1				II	1	550.50
55.1.2				II	2	551,50
59.1	300	310	200	II	1	55300
59.2	260	260	160	II	3	552,20
61	360	340	200	II	3	554,80
65.1	320	325	180	II	2	563.70
65.2	320	325	180	II	1	561,20
65.3	320	325	180	II	1	564,70
66	320	325	180	II	1	559,90
68.2	320	325	180	II	1	560.30
69.1	320	325	180	II	1	567,00
69.3	320	325	180	II	1	567,30

\*1) die max. zulässige Grundfläche GR (Gesamt) beinhaltet die Grundflächen der baulichen Anlagen nach §19 Abs. 2 BauNVO einschließlich aller Grundflächen der Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und die Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

\*2) die max. zul. Grundfläche für die Hauptanlagen (GR<sub>HA</sub>) beinhaltet die Grundflächen der baulichen Anlagen nach §19 Abs. 2 BauNVO ohne aller Grundflächen der Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

\*3) die festgesetzte Höhenkote in Metern über NN als untere Bezugshöhe für die jeweilige maximale Wand- bzw. Firsthöhe. Diese Höhe kann um ±0,20m dem jeweiligen Gelände angepasst werden.

3. **Maximal zulässige Giebelbreite** von 9,0 m für Hauptanlagen gemäß Art. 81 Abs.1 Satz1 und 7 BayBO der Baugrundstücke Nr.: 44.1, 44.2, 45.1, 45.2, 45.3, 59.2, 61, 65.2, 66, 68.2.
4. **Nur Satteldach zulässig** für Hauptanlagen des Baugrundstücks Nr. 55.
5. **max. zulässige Wandhöhen und Firsthöhen** je Gebäudetyp 1, 2 und 3 (s. 2., Spalte 6) bezogen auf die unter 2., Spalte 7 angegebene untere Bezugshöhe.

Wand – und Firsthöhen in m / Haus-Typen	1	2	3
Wandhöhe (Wh) bei Satteldach, Pultdach, Tonnendach	5,20	3,50	6,30
Wandhöhe Attika (Wh <sub>AT</sub> ) bei Flachdach (s. B.2.11)	6,30	3,70	6,30
Firsthöhe (Fh) bei Satteldach, Pultdach, Tonnendach	8,50	6,80	9,60

6. **Dachneigung für Hauptgebäude**  
zulässig von 10° bis 40°  
für Pultdächer zulässig von 5° bis 20°  
**Dachneigung für Nebengebäude**  
zulässig von 0° bis 20°.
7. **Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze** sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig. Nebengebäude kleiner als 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche sind auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
8. **Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude** max. 2,8 m, gemessen von der Garageneinfahrt bzw. Eingang des Nebengebäudes. Untergeschoßnutzungen unter Nebengebäuden und Garagen sind nicht zulässig.
9. **maximal 2 Wohneinheiten** je Wohngebäude zulässig.
10. **Einzelhäuser sind festgesetzt**, in dem gekennzeichneten Bereich auch Doppelhäuser.
11. **Die Höhe geschlossener Brüstungswände** von Dachterrassen darf nur max. 0,4 m über dem fertigen Terrassenfußboden betragen.
12. **Wintergärten** sind auf zwei Seiten eines Gebäudes zulässig und dürfen max. 1/2 der Hauslänge betragen und ausnahmsweise max. 2,5m die Baugrenze überschreiten. Über Eck zusammengebaute Wintergärten sind unzulässig. Wintergärten sind vor den Aufenthaltsräume liegende verglaste Anbauten und Balkone.
13. **Dachaufbauten** sind bei Häusern mit der Zuordnung des Gebäudetyps 1 nicht zulässig. Bei den anderen Häusern sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es sind max. 2 Gauben mit einer Gesamtbreite von 3,0m je Dachseite oder ein Zwerchgiebel mit einer Breite von 5,0m je Dachseite zulässig.
14. **Müllbehälter** sind in die Nebengebäude oder in die Hauptgebäude zu integrieren.
15. **Die Mindestgröße für Baugrundstücke** für den westlichen Bereich an der Schornstraße beträgt 800 m<sup>2</sup>, dies betrifft folgende Grundstücke: 1372/6, 1372/89 und 1372/89 Gemarkung Inning. Für alle anderen Grundstücke beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 900m<sup>2</sup>. Die Flächen der Schutzbereiche (nachrichtliche Übernahme (D1) L= Landschaftsschutzgebiet, FFH = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, SPA= Special Protected Area) sind nicht Bestandteile der Baugrundstücke.
16. **Für Einfriedungen** zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Zäune mit senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von max. 1,2 m ohne Sockel zulässig.
17. **Für seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen** sind nur Pflanzungen (z.B. Hecken) oder Maschendrahtzäune bis max. 1,0m hoch zulässig.
18. **Abgrabungen und Aufschüttungen** sind maximal bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig, die innerhalb von 3,0 m an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen sind.

19. **Stützmauern** dürfen nur max. 0,6 m hoch sein.
20. **Unterirdische Garagen** mit mehr als 4 Stellplätzen sind unzulässig.
21. **Stellflächen, Parkplätze, Garagenvorplätze** und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Kies oder Pflaster mit Rasenfugen auszuführen.
22. **Der zu erhaltende Baumbestand** ist während der Bauzeit nach DIN 18 920 Fassung vom Juli 2014 zu schützen.  
Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten, Kronenpflege und Totholz beseitigung gemäß ZTV-Baumpflege sind zulässig; unzulässig dagegen sind Schnittmaßnahmen, die den arttypischen Habitus verändern (z.B. Kappung) oder radikale Kronenrückschnitte.
23. **Die unbebauten Flächen** der Baugrundstücke sind zu begrünen. Je 250 m<sup>2</sup> angefangener, unbebauter Grundstücksfläche ist 1 Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume können hierauf angerechnet werden.
24. Pflanzzeitpunkt: Die Pflanzung von festgesetzten Bäumen ist in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit herzustellen. Ausgefallene Gehölze sind in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
25. **Auf öffentlichen Grünflächen** sind bei Pflanzgeboten Eichen (*Quercus robur*) zu pflanzen. Ersatzpflanzungen für Bäume, die aus Altersgründen gefällt werden müssen, sind ebenfalls mit Eichen durchzuführen.
26. **Private Grünflächen** mit Zweckbestimmung ,Gartennutzung im Landschaftsschutzgebiet, Neupflanzungen sind mit Gehölzen aus der Artenliste durchzuführen. Der Gehölzbestand ist in seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen. Nebenanlagen sind unzulässig. Es gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.
27. **Artenliste Sträucher**  
Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, H 100-150 cm  
*Acer campestre* – Feld-Ahorn  
*Cornus mas* – Kornelkirsche  
*Cornus sanguineum* – Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* – Hasel  
*Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn  
*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' – Schwarzgrüner Liguster  
*Prunus spinosa* - *Schlehe*  
*Rosa canina* - *Hunds-Rose*  
*Salix caprea* – Sal-Weide *Sorbus torminalis* – Elsbeere (Co10I, H 100-150 cm)  
*Sorbus domestica* – Speierling (Co7,5I, H 125-150 cm)  
*Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball  
**Hecken** aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
28. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Private Grünflächen mit Zweckbestimmung ,Besondere Maßnahmen für den Naturschutz'.**

- 28.1 Auf der Flur-Nr. 1372/23 und 1372/87 Gemarkung Inning ist auf der Südseite der Baumhecke der durch partielle Rodungen zerstörte Gehölmantel wiederherzustellen. Ziel ist die Stabilisierung des schluchtwaldartigen Innenbestandes.
- Je 100 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind 3 Bäume und 10 Sträucher aus der Artenliste zu pflanzen. Der Gehölmantel ist in seiner natürlichen Wuchsform und als geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln und zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Die bestehende Baumhecke mit Graben ist zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind in der jeweiligen Art nach zu pflanzen. Es gelten die Pflanzgrößen der Artenliste.
- Die in der FFH-Vorprüfung vermasste südliche Grenze der Wiederaufforstungsfläche ist durch eine bauliche, dauerhafte und ortsfeste Markierung zu sichern. Die Markierung dient der Überprüfung im Monitoring-Verfahren und kann durch eine niedere Naturstein-Mauer, einzelne Steinquader oder einen Holzzaun errichtet werden. Die Gehölze müssen in Ihrer natürlichen Wuchsform belassen werden und dürfen keinen Formschnitt bekommen.

## C 2 Hinweise durch Text

1. Teilgebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes grenzen an das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Nach der Landschaftsschutzverordnung (§2) ist es verboten, im Landschaftsschutzgebiet Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Sollten über die baurechtlichen Festsetzungen hinaus, weitere Maßnahmen (z.B. Geländeänderungen, Baumfällungen und Veränderungen am Gehölzbestand usw.) durchgeführt werden, bedarf es für diese Maßnahmen einer vorherigen Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Starnberg.
  2. Die Fällung eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist nur im Rahmen einer baurechtlichen Befreiung zulässig.
  3. Die Baugrundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Zweckverbandes dürfen nur Schmutzwasser zugeführt werden. Dach – und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage des Zweckverbandes angeschlossen werden.
  4. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (BGVB1. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist ebenfalls erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG (vgl. A11MB1 Nr. 3/2002) erfüllt sind. Ist eine Versickerung auf dem eigenen Grund gemäß Versickerungsnachweis nicht möglich, so kann das Oberflächenwasser auf Antrag an das Trennsystem der Gemeinde angeschlossen werden.
- Bei einem Anschluss von Privatgrundstücken an einen gemeindlichen Regenwasserkanal ist eine Drosselung des Abflusses auf 1,5 l/s erforderlich. Auf dem Privatgrundstück ist dann eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung erforderlich. Mit der Gemeinde muss hierüber eine Städtebauliche Vereinbarung geschlossen werden.
5. Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
  6. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. (Nach Kenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes München ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen).
  7. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigen Nachteilen kommt. Auf Art.63 BayWG wird hingewiesen.
  8. Der Ammersee ist ein Gewässer 1. Ordnung, d.h. gemäß Art. 43 Abs.1 BayWG obliegt die Unterhaltung grundsätzlich dem Freistaat Bayern. Daher sind Unterhaltungsarbeiten der Gewässeranlieger an ihren Ufern dem Landratsamt Starnberg vorher rechtzeitig mitzuteilen und dürfen nur im ausdrücklichen

Einverständnis mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfolgen. Ein Gewässerausbau bedarf gemäß § 31 WHG einer wasserrechtlichen Plangenehmigung bzw. Planfeststellung.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m vom Ammersee, (einem Gewässer 1. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art.20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach §78 Abs.5 Satz 1 oder § 78a Abs.2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art.20 BayWG. Die Unterhaltungslast sind in Art. 22 BayWG und der Gewässerausbau in Art. 68 WHG geregelt.

9. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
10. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.  
Sollten bei 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 Bay-BodSchG). Belastetes Bodenmaterial ist in wasserdichten Containern zwischenzulagern und ordnungsgemäß zu entsorgen.
11. Für alle Abfallbehälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum die Bereitstellung erfolgen insbesondere für die Parzellen 44.1, 45.2, 45.3, 47, 65.1, 65.2, 65.3 ) nach §13a Abs.4 Pkt.6 Abfallwirtschaftssatzung.  
Die Informationsschrift „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten“ des AWISTA-Starnberg KU liegt in der Gemeinde Inning zur Einsicht aus.
12. Auf den Flurnummern 1372/13 und 1372/72 Gemarkung Inning sind für die Baugrundstücke 65.1 und 65.3 jeweils eigenständige Bauvorhaben durch Teilabriss des bestehenden Gebäudes mit entsprechender einseitiger Grenzbebauung möglich die Abstandsflächen sind nach der Abstandsflächensatzung - ASF der Gemeinde Inning a.Ammersee zu beurteilen
13. Bezugshöhen sind die den Gebäuden zugeordneten Geländehöhen, gemessen in Meter über NN
14. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen
15. Mit einem vorliegenden Gutachten wird die Gemeinde Inning a. Ammersee die wasserrechtliche Erlaubnis der betroffenen Einleitstellen INRA9 und INRA26 von Niederschlagswasser in den Ammersee neu beantragen.  
Dieses Gutachten von Dr. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH München zu dem Wasserrechtsantrag liegt zur Einsicht in der Gemeinde aus.
16. Im Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die Abstandsflächensatzung – ASF der Gemeinde Inning a. Ammersee vom 18.01.2021.
17. Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).
18. Die max. zul. Grundfläche für die Hauptanlagen (GR<sub>HA</sub>) schließt die überbauten Flächen für Balkone, Terrassen und Wintergärten ein.

## Verfahrenshinweise 2. Bebauungsplan-Änderung Schorn Nord Teil 2 (Süd)

1. Der Gemeinderat Inning a. Ammersee hat in der Sitzung vom 19.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2000 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2000 bis 18.12.2000 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2000 bis 18.12.2000 öffentlich ausgelegt.
4. Zu der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 öffentlich erneut ausgelegt.
6. Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.06.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2022 als Satzung beschlossen.

Inning a. Ammersee, den 04.08.2022

.....  
Erster Bürgermeister Walter Bleimaier



### 7. Ausfertigung

Inning a. Ammersee, den 04.08.2022

.....  
Erster Bürgermeister Walter Bleimaier



8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 05.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Inning a. Ammersee, den 05.08.2022

.....  
Erster Bürgermeister Walter Bleimaier

