



Inning am Ammersee

Bebauungsplan Nr.35

westlich der Landsberger Straße

A Bebauungsplan

B1 Festsetzungen durch Zeichen

B2 Festsetzungen durch Text

C1 Hinweise durch Zeichen

C2 Hinweise durch Text

D1 Nachrichtliche Übernahme

Begründung I Planbericht, II Grünordnung und III Umweltbericht

Die Gemeinde Inning am Ammersee erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4,8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Text (A mit D1) als

Satzung

Gefertigt: 13.10.2015 (h)
26.07.2016 (j)
08.11.2016 (k)
04.04.2017 (l)

Bearbeitung: Architekten, Stadtplaner
Uwe Graf, Henrike Cramer, Tengstraße 8, 80798 München
T: 089 461331485, 0173 8610879, uwegraf@angerbach.de
Walter Petri, Pettenkofersstraße 46, 80336 München

Grünordnung: Landschaftsarchitektin
Monika Treiber, Dipl.-Ing. Riederstr.
70, 82211 Herrsching Tel. 08152
3153, Fax 08152 40643

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

WA, allgemeines Wohngebiet, nach §4 BauNVO.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur verfahrensfreie Anlagen für Mobilfunkeinrichtungen, insbesondere auch nur verfahrensfreie Mobilfunkantennen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Liste der max zulässige Grundfläche GR_{Gesamt} (GR), max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen(GR_{HA}), max. Anzahl der Vollgeschosse, max. Wandhöhen WH und Bezugshöhe zur Bestimmung der max. Wandhöhe.

Nr. des Baufeldes	max. zulässige GR_{Gesamt} in m ²	darin enthalten $GR_{\text{Hauptanlage}}$ (GR_{HA}) in m ²	max. Anzahl der Vollgeschosse	max. Wandhöhe WH in m	Bezugshöhe in m ü.N.N.
1	2	3	4	5	6
B1.1	630	275	II	8	564,00
B1.2			II	8	565,50
B1.3			I	3	563,50
B2	1.200	275	II	8	565,50
B3.1	480	275	II	8	560,00
B3.2			II	8	564,00
B4.1	480	275	II	8	561,50
B4.2			II	8	564,50
B5.1.1	360	200	II	6,0	564,50
B5.1.2					565,80
B5.2.1	360	200	II	6,0	566,30
B5.2.2					566,80
B6	360	210	II	7,5	565,00
B7	360	210	II	7,5	565,00
B8.1	250	150	II	7,5	564,00
B8.2	250	150	II	7,5	563,00

2.1 Die **max. zulässige Grundfläche** GR_{Gesamt} beinhaltet die Grundflächen der baulichen Anlagen nach §19 Abs. 2 BauNVO einschließlich aller Grundflächen der Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nrn 1 und 2 BauNVO.

2.2 Max. Wandhöhen, Firsthöhen

Hauptanlagen, max. Wandhöhe (s.2. Spalte 5) gemessen von der jeweiligen Bezugshöhe (s.2. Spalte 6) bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen:

Firsthöhe für B1, B2, B3, B4: maximal 11,0 m

Nebenanlagen, max. 3,5 m First-Wandhöhe

2.3 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

2.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet

3. **Dachformen, Dachneigung**
Für Hauptanlagen Satteldach, Flachdach, Walmdach, Tonnendach, asymmetrisches Satteldach mit Dachneigung: 0-35°, Pulldach mit Dachneigung: 0-12°
Nebenanlagen:
nur Pulldächer, Flachdächer zulässig. Dachneigung 0-12°
4. **Dachaufbauten** sind nur als Dachgauben für Dächer von mind. 32° Dachneigung zulässig. Einzelgauben dürfen maximal 2,0 m breit sein. Insgesamt dürfen alle Einzelgauben je Gebäudeseite, die Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudeseite, maximalen 5,0 m nicht überschreiten.
5. **Anzahl der Wohneinheiten**
Max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.
6. **Paneele zur Erzeugung erneuerbarer Energie** sind in das Dach zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
7. **Vordächer, Überdachungen von Hauseingängen, Balkone** dürfen die Baugrenzen der Baufelder nur ausnahmsweise bis zu 1,50m überschreiten.
8. **Nebenanlagen,**
Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze, Nebenanlagen über 10 m², Tiefgaragen mit Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Bauräumen zulässig.
Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind nur sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Gartenhaus, Gewächshaus etc. kleiner als 10m², zulässig.
9. Vor den Garagen ist **ein Aufstellraum** von mind. 5 m zur Straße freizuhalten.
10. Alle Anlagen der Telekommunikation, insbesondere fernmeldetechnische Hauptanlagen, welche nicht unter § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO fallen, sind im Wohngebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
11. **Tiefgaragen** und Tiefgaragen Zufahrten sind nur in der Nebenanlagen Zone bzw. im Baufenster zulässig. Tiefgaragen sind in allen Teilen, die nicht überbaut oder als Platz oder Weg gestaltet sind, mit mindestens 60 cm Vegetationsschicht zuzüglich Drainageschicht zu überdecken.
Im Bereich von Baumpflanzungen sind 100 cm Vegetationsschicht vorzusehen. Tiefgaragenrampen sind ohne Überdachung auszuführen.
12. **Schallschutz**
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden.
Bei der Grundrissgestaltung von Wohnungen ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Möglichkeit über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. mit nur geringer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli2002) belüftet werden können. Alternativ dazu können vorgebaute Wintergärten oder Galerien eingesetzt werden.
Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109(Nov.1989), die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

13. **Freiflächengestaltung und Grünordnung**

- 13.1 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Es sind nur senkrechte, offene Elemente zulässig.-Der Zaunsockel darf max. 5 cm über OK angrenzender Straßenbelag liegen. Auf den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen darf ein Mauersockel bis 20 cm über der natürlichen Oberfläche errichtet werden
- 13.2 **Abgrabungen und Aufschüttungen** des Geländes sind nur außerhalb der Waldflächen jeweils bis maximal 60 cm, zusammen bis maximal 90 cm gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Nur für Tiefgaragen Zufahrten sind ausnahmsweise Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Stützmauern über die Im Satz 1 hinaus genannten max. Höhen zulässig.

14. **Artenliste**

14.1 **Baum zu pflanzen**

Für Baumpflanzungen gilt die **Artenliste 1 (Laubbäume)**:
Mindestpflanzgröße Hochstamm 4 x v., m.DB., STU 18-20 cm

Laubbäume:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Juglans regia - Walnuss
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur -Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus intermedia – Oxelbeere

Nadelbäume:

Abies alba – Weißtanne
Picea abies – Gemeine Fichte
Pinus sylvestris – Wald-Kiefer

14.2 **Gehölz zu pflanzen**

Für Gehölzpflanzungen gilt die **Artenliste 2**:

Mindestpflanzgröße:

Heister, 2xv., o.B., H 150-175 cm,

verpflanzte Sträucher, H 100-150 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Pyrus communis - Wildbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Schwarzgrüner Liguster

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1,8 m Höhe

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus frangula -Faulbaum

Rosa canina - Hunds-Rose

Rosa multiflora - Büschel-Rose

Salix caprea - Salweide

Salix purpurea - Purpurweide

Taxus baccata - Eibe

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

15.1 **Baum zu pflanzen**

Je 300 m² Grundstückfläche auf den Baufeldern B5.1-B5.2, B6, B7, B8.1 und B8.2 ist ein Baum aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten, zu erhaltenden oder neu zu pflanzenden Einzelbäume können hierauf angerechnet werden.

Bei der Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen bis 3 m vom vorgesehenen Standort in der Planzeichnung in der räumlichen Anordnung zulässig.

15.2 **Zeitpunkt der Pflanzung:**

Die Pflanzung ist grundstücksbezogen in der Vegetationsperiode nach-Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes herzustellen.

15.3 **Ausgefallene Pflanzen**

Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit Pflanzen aus der Artenliste zu ersetzen.

15.4 **Hecken** aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

16. **Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung**

16.1 **Waldfläche:**

Die bestehende Waldfläche auf der Flur-Nr. 318 mit einer durchschnittlichen Höhe von 22-25 m ist dauerhaft zu erhalten und unterliegt nicht der Bewirtschaftung nach dem Waldgesetz. Es ist ein dauerhafter Kronenschluss und ein höhengestaffelter Waldaufbau mit 10 Bäumen pro 100 m² Fläche sicher zu stellen.

Der Boden ist nur insoweit zu bewirtschaften, dass eine Naturverjüngung der vorhandenen Baumarten möglich ist.

Zur Verkehrssicherung können einzelne Bäume entnommen werden, jedoch sind Nachpflanzungen aus der Artenliste 1 mit einem StU von 14-16 cm durchzuführen.

16.2 **Waldränder:**

An Waldbereichen mit festgesetzten Rodungsflächen sind mindestens 5 m breite Waldränder nach zu pflanzen. Die Gehölze sind höhengestaffelt in Baum- und Strauchschicht aus den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Es sind 3 Reihen Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölze der Artenliste 1 sind mit einem StU von 14-16 cm zu pflanzen.

16.3 **Ortsrandeingrünung:**

Auf einem 5 m breiten Streifen am Ortsrand sind 2 Reihen Gehölze aus den Artenlisten 1 und 2 mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Gehölze dürfen nicht kastenförmig zugeschnitten werden. Artgerechte Schnittmaßnahmen sind zugelassen.

17. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche für die Bebauung und die Rodung des Waldes mit 3584 m² wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Inning mit den Flur-Nrn. 602 Tfl., 623 Tlf., 625-627 und 631-639, Gemarkung Inning, nachgewiesen.

18. **Festsetzungen zum Artenschutz**

18.1 **Alle Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen**, sind in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

Im gleichen Zeitraum müssen die Räumung des gesamten Baufeldes und die Entfernung aller möglichen als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienenden Strukturen, sowohl im Bereich von Gehölzen, als auch im Offenland stattfinden.

Auf nächtliche Bauarbeiten zwischen 22.00 - 6.00 Uhr ist zu verzichten.

18.2 **Der Abbruch von Gebäuden oder Bäumen**

Gebäude oder Bäume mit geeigneten Strukturen (z.B. aufgeplatzte Rinde) sind vor einem Abriss bzw. einer Rodung durch eine fachkundige Person auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Besatz mit Fledermäusen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend geeignete Maßnahmen einzuleiten. Diese sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen

18.3 **Der zu erhaltende Waldbereich**, ist während der Baumaßnahme mit Schutzzäunen zu sichern. Er darf nicht als Lagerfläche oder Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden.

Baustraßen, Lagerflächen und Zufahrten dürfen nicht innerhalb von Gehölzflächen, unter zu erhaltenden Bäumen und sensiblen Landschaftsausschnitten errichtet werden.

C 2 Hinweise durch Text

1. Für das Grundstück Fl.Nr. 318 Gemarkung Inning gelten zusätzlich folgende Voraussetzung:
Mit dem Bau genehmigter Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn zum Abbruch bestimmte Bestandsgebäude abgebrochen sind.
2. **Bezugshöhen** sind die den Gebäuden zugeordneten Geländehöhen, gemessen in Meter über NN.

3. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke B1 bis B8 darf mit maximal 1l/s je Parzelle dem öffentlichen Straßenentwässerungskanal zugeführt werden. Darüber hinaus sind in den Privatgrundstücken Rückhaltungen vorzusehen, die nach den angeschlossenen versiegelten Flächen zu berechnen sind.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENKW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOW vom 17.12.2008 erfüllt sind.

Zu den Verhältnissen bei **Starkniederschlägen** in Bezug auf sog. „wild abfließendes Wasser“ liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird verwiesen.

Die **Erkundung des Baugrundes** obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Werden Grundstücke neu bebaut und die Niederschlagswasserbeseitigung dieser Grundstücke erfolgt durch Anschluss an das Entwässerungssystem der Gemeinde, so dürfen Dachflächen aus Kupfer-, Zink oder Bleiblechen nur zugelassen werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser dieser Dachflächen durch jeweils eine dezentrale, bauartzugelassene Reinigungsanlage vorgereinigt wird. Eine entsprechende beschränkte Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser liegt in der Gemeinde aus.

4. **Schmutzwasser**

Nach Auskunft des AWA können bei den geplanten Neubauten nur die Schmutzwasserableitungen in die bestehenden Rohrleitungen des AWA angeschlossen werden. Nach der Geländeformation muss für die Baufelder B3, B4 und B5 mit Fäkalien-Hebeanlagen geplant werden.

5. **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation**

Sämtliche Bauvorhaben sind unmittelbar nach ihrer Fertigstellung an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Baugrundstücke sind durchwegs im Trennsystem zu entwässern. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden.

6. **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt an der Grundstücksgrenze zum nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum Alte Landsberger Straße, im Holsystem.

7. **Schallschutz**

Die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nördlich und südlich der Alten Landsberger Straße“ Inning am Ammersee der ACCON GmbH in der Fassung vom 14.05.2013 (Bericht Nr. ACB-0513-6135/02) ist Bestandteil des Bebauungsplans, ebenso die aktuelle Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro ACCON (neu) vom 29.04.2016 beide liegen als Anhang bei. Für die Inhalte der Festsetzung Pkt. 12 Schallschutz, sowie der Hinweis Pkt. 8 Emissionen ergeben sich keine Änderung.

Die prognostizierten Beurteilungspegel für die einzelnen Häuserfassaden und deren Beurteilung anhand der Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtterbau“ (Juli2002), sowie der Verkehrslärmschutzverordnung können der Anlage 3 „Immissionen“ in der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.04.2016 entnommen werden.

Die in jedem Baufeld geltenden Mindestanforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß sind den schalltechnischen Untersuchungen vom 14.05.2013 Anlage 5, "Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ DIN4109 November 1989)" zu entnehmen.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 (Nov. 1989) ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat, unter Berücksichtigung der Raumnutzung und den Raumabmessungen, nach der Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 (Nov. 1989) bzw. VDI-Richtlinie 2719 (Aug. 1987) zu erfolgen.

8. **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:**

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§44BNatSchG) so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern).

9. **Landwirtschaftliche Emissionen**

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

10. **Bodendenkmäler**

Bei allen geplanten Bodeneingriffen auf dem Baugrundstück ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

11. **Tiefgarage**

Eine Tiefgaragen Zufahrt im Bereich der Bauquartiere B5.1 und B5.2 über den festgelegten Bereich hinaus, vor allem nicht über den Römerweg, ist nicht zulässig.

12. **Waldgrenze**

An der Westgrenze zu den Waldstücken Fl.Nr. 343 und 384 Gmkg. Inning wird die Baumfallgrenze bei 25,0 m ohne technische Auflagen und bei 15,0 m mit technischen Auflagen festgelegt. Werden Gebäude im Abstand von 15-20 m zum Waldrand errichtet ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumwurf" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine Haftungsverzichtserklärung für die Waldbesitzer der Fl.Nr. 343 und 384 Gmkg. Inning für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.

Werden Kamine im Abstand von 15,0 m bis 25,0 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen

13. Regelschnitte durch Gebäude in den Baufeldern B1, B2, B3, B4, B5.1, B5.2, B6, B7, B8.1, B8.2 im Anhang

Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.