

Der Gemeinderat der Gemeinde Inning am Ammersee erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als

### **Satzung**

Der Bebauungsplan „Westlich der Herrschinger Straße – 8. Änderung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans „Westlich der Herrschinger Straße“.

## **D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2 Gemeinbedarf**

- 2.1 Die Gemeinbedarfsfläche GB 1 mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Schulen, Sporthallen, Kindertageseinrichtungen, sowie zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.
- 2.2 Die Gemeinbedarfsfläche GB 2 mit der Zweckbestimmung „Tagespflege“ dient der Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von Betreuungsgruppen, Wohnungen, sowie zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Im Bereich des GB 1 und GB 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
- 3.2 Im WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte GRZ durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 3.3 Im WA 3 darf die festgesetzte GRZ durch mit dem Gebäude verbundene Terrassen und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

### **4 Höhenentwicklung**

- 4.1 Im GB 1 wird die festgesetzte Firsthöhe von 10,5 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt 554,2 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt) gemessen.
- 4.2 Im GB 2 wird die festgesetzte Firsthöhe von 8 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt 553,9 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt) gemessen.

- 4.3 Im WA 1 wird die festgesetzte Wandhöhe von 7 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt 554,2 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt) gemessen.
- 4.4 Im WA 2 und WA 3 werden die jeweils festgesetzten Wandhöhen von 7 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt 554,8 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt) gemessen.
- 4.5 Bei Festsetzen einer Wandhöhe entspricht der obere Bezugspunkt bei Satteldächern dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Oberkante der Attika.
- 4.6 Die Einhausung der Tiefgaragenrampe darf eine Wandhöhe von 3,0 m vom geplanten Gelände aus nicht überschreiten.

## **5 Überbaubare Grundstücksfläche**

- 5.1 In der mit einer Baulinie entlang der Herrschinger Straße festgesetzten Straßenrandbebauung ist bei Gebäudelängen von mehr als 30 m ein Rücksprung anzuordnen. Dieser muss um mind. 2,0 m von der Baulinie zurücktreten und 30% der Gebäudelänge aufweisen.

## **6 Bauliche Gestaltung**

- 6.1 Balkone sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

## **7 Dachgestaltung, Dachaufbauten**

- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 33° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen. Für diese sind auch Flachdächer zulässig.
- 7.2 Bei Satteldächern sind technische Dachaufbauten unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
- 7.3 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Die Dachflächen des GB 1 und GB 2 sind hierbei zusammenzurechnen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche für Photovoltaik angerechnet werden. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gem. D.13.15 mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.
- 7.4 Technische Dachaufbauten auf Flachdächern und Be- und Entlüftungsanlagen in Freiflächen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Auf Dachflächen müssen diese um 3 m von der Dachtraufe zurückgesetzt sein. Sie sind zusammenzufassen und mit einem maximal 3,00 m hohen Sichtschutz zu umfassen. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

## **8 Stellplätze**

- 8.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.
- 8.2 Abweichend von D.8.1 sind im WA 2 und WA 3 oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die maximale GRZ ist einzuhalten.
- 8.3 Abweichend von D.8.1 sind oberirdische Stellplätze im GB 1 und GB 2 nur innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.
- 8.4 Im WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen zulässig. Die Errichtung ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 8.5 Tiefgaragen, soweit nicht überbaut, sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m zu versehen.
- 8.6 Die Entlüftung von Tiefgaragen ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude in die freie Windströmung zu führen. Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezeiten anzuordnen.
- 8.7 Im WA 1 ist eine Einfahrt von der Straße „Wasenfeld“ und eine Ausfahrt auf die Straße „Am Kehlfeld“ zulässig. Darüber hinaus sind im WA 1 keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig.

## **9 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtsflächen**

- 9.1 Die gem. A.8.8 festgesetzte Fläche „G/R“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 9.2 Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **10 Abstandsflächen**

- 10.1 Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde wird für das GB 1 und GB 2 die Geltung der Regelungen des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

## **11 Immissionsschutz**

*Wird nach Vorliegen des Immissionsschutzgutachtens ergänzt.*

## **12 Abgrabungen und Aufschüttungen**

- 12.1 Im WA 1 bis WA 3 sind alle durch Aufschüttungen und Abgrabungen verursachten Geländeunterschiede gleichmäßig zu verziehen/ zu böschen. Eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig.
- 12.2 Im WA 1 bis WA 3 dürfen Kellergeschosse nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes ganz oder teilweise freigelegt werden.

### 13 Grünordnung

- 13.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.10 zu entsprechen.
- 13.2 Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen gem. A.7.3 im GB 1 sind vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen gem. D.13.10 in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- 13.3 Im GB 2 sind mind. 230 m<sup>2</sup> gem. D.13.2 zu begrünen und zu bepflanzen.
- 13.4 Im WA 1 sind mind. 1.500 m<sup>2</sup> zu begrünen und zu bepflanzen. Die gem. A.7.3 zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als arten- und blütenreiche Wiese aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50 %) herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die gem. A.7.3 festgesetzten Flächen des Baugrundstücks sind darauf anzurechnen.
- 13.5 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, gem. D.13.2 und D.13.4 herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 13.6 Zufahrten, Wege, Spielflächen, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen bis zu max. 30 % zulässig.
- 13.7 Die gem. Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig als Wiesenfläche mit Einzelbäumen herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Befestigungen für Wege und Aufenthaltsflächen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis max. 90 m<sup>2</sup> zulässig.
- 13.8 Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist pro angefangene 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gem. D.13.10 zu pflanzen.
- 13.9 Je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder zwei Obstbäume sowie zusätzlich fünf standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gem. D.13.10 in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.
- 13.10 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm
  - Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen

- 13.11 Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mind. 24 m<sup>2</sup> mit 1,0 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mind. 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen.
- 13.12 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- 13.13 Nebenanlagen, wie Müllhäuser oder Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 13.14 Gartenflächen sind als begrünte und bepflanzte Bereiche gem. D.13.2 herzustellen. Die Herstellung mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien ist ausgeschlossen.
- 13.15 Die Flachdächer im Planungsgebiet sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm vorzusehen. Für mind. 70 % der zu begrünende Dachfläche sind heimische Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu wählen. Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

## **E. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### **2 Artenschutz**

- 2.1 Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3 Grundwasser und Hochwasser**

- 3.1 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.
- 3.2 Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Inninger Bach (Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 28. Februar 2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer 3. Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

### **4 Niederschlagswasser, Versickerung und Entwässerung**

- 4.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.
- 4.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- 4.3 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

## **5 Bodenschutz**

- 5.1 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung sollte beachtet werden.

## **6 Altlasten**

- 6.1 Werden bei Aushubarbeiten (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.
- 6.2 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- 6.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- 6.4 Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahmen in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
- 6.5 Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten

## **7 Freiflächengestaltung**

- 7.1 Es sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Bäume zulässig.
- 7.2 Es ist die Verwendung von bienen- und insektenfreundlichen Pflanzen zu beachten.

## **8 Baumschutz**

- 8.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.

## **9 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug**

*Wird nach Vorliegen des Immissionsschutzgutachtens ergänzt.*

## **10 Denkmalschutz**

- 10.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **11 Flächen für die Feuerwehr**

- 11.1 Auf die Einhaltung der Vorschriften zu Rettungswegen gem. BayBO wird hingewiesen.
- 11.2 Bei Grundstückzufahrten sind die Kurvenradien gem. der Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
- 11.3 Es liegt in der Verantwortung des Bauherren, dass die privaten Zufahrten zu Neubauten in zweiter Reihe und darüber hinaus gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr hergestellt werden.

## **12 Sonstiges**

- 12.1 Alle zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen bei der Gemeinde Inning am Ammersee zur Einsicht bereit. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.