



Planbezeichnung: **9. Änderung des Bebauungsplans
„Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich
des Färberwegs**
mit integriertem Grünordnungsplan
umfassend die Fl.Nrn. 335, 335/6 und 335/7
Gemarkung Inning am Ammersee

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 09.08.2022
Geändert am: 25.04.2023
Geändert am: 29.08.2023
Satzungsfassung vom: 24.10.2023
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C Verfahrensvermerke
- D Festsetzungen durch Planzeichnung (M 1:1000)
- E Übersicht (M 1:5000)
- F Begründung


Die Gemeinde **INNING am AMMERSEE**

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 9. Änderung des Bebauungsplans „Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die rechtsverbindliche Teiländerung des Bebauungsplans „Stegner Weg“ i.d.F. vom 21.11.2000 (rechtsverbindlich durch Bekanntmachung seit 01.02.2001) sowie den Bebauungsplan „Nr. 3 Stegner Weg“ i.d.F. vom 26.09.1967 in Gänze.



2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit **WR** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als **Reines Wohngebiet** festgesetzt.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, bis auf Müllhäuser und überdachte Fahrradabstellanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen / Flächen für Carports und Stellplätze) zulässig.


3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **GR 390** Höchstzulässige Grundfläche in m².
Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,50 zulässig. Für Wege zum Spielplatz mit wasserdurchlässigen Belägen sowie den Spielplatz selbst sind zusätzliche Grundflächen bis zu 150 m² zulässig.
- b) **WH1 6,50** Höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der talseitigen natürlichen Geländeoberfläche (Bauraum 1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- WH2 7,00** Höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der talseitigen natürlichen Geländeoberfläche (Bauräume 2 und 3) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- c) **WH3 8,40** Höchstzulässige Wandhöhe in Metern bei Schleppdachgauben, die bündig mit der Außenwand verlaufen und die Traufe unterbrechen, gemessen von der bergseitigen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Gauben-Dachhaut.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a)  nur Einzelhäuser zulässig
- b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 26° zulässig.
Satteldächer von Carports und Nebenanlagen sind an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Carports und Nebengebäude dürfen neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind zu begrünen.
- b)  Hauptfirstrichtung
- c) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in roten, erdfarbenen und anthraziten Farbtönen zulässig.



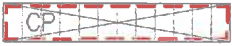
- d) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig sowie mit einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang. Die Gesamtbreite der Gauben je Dachseite darf maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- e) Fassadenmaterialien und -anstriche in reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- f) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, gemessen ab OK Gehsteig bzw. ab OK Gelände im Bereich zu angrenzenden Grundstücken. Sie sind sockellos, mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden und dürfen nur mit Laubhecken hinterpflanzt werden.
- g) Abgrabungen sind nur zur Anlage von Zugangsrampen sowie im Bereich der Hauszüge und Terrassen zur Anpassung an das natürliche Gelände bis zu 0,70 m zulässig. Aufschüttungen sind nur zur Anpassung an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen





Ein- und Ausfahrt zu Carports / Stellplätzen

7. Private Zufahrten und Stellplätze

- a)  Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).
- b)  Fläche für Stellplätze
- c)  Fläche für offene Garagen (Carports) / Stellplätze / Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

8. Grünordnung

- a) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume werden angerechnet. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer eine Pflanzperiode nach Abgang nachgepflanzt werden.
- b) Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Pflanzungen nicht aufgeführter Arten (vorgeschlagene Pflanzliste B.5.b) können auf Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen- und Fichtenhecken.
- c) Die festgesetzten Pflanzungen sind mit Nutzungsaufnahme der Gebäude herzustellen.
- d)  zu erhaltende Obstbäume
- e)  Spielplatz gem. Art. 7 BayBO

9. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf dem Baugrundstück unterirdisch zu verlegen.

10. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

11. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 9,00 m

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

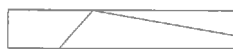
1. Geltungsbereich angrenzender Bauleitpläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der „Teiländerung des Bebauungsplans Stegner Weg“ i.d.f. vom 21.11.2000.

2. Grundstücke

335



Flurstücksnummer; z.B. 335
bestehende Grundstücksgrenze

Die Abstandsflächensatzung (AFS) i.d.F. vom 18.01.2021 der Gemeinde Inning am Ammersee ist zu beachten.



aufzuhebende Grundstücksgrenze



563.5

bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normal Null; z.B. 563,50 m üNN

3. Stellplätze

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Inning a. Ammersee in der gültigen Fassung vom 28.05.2008 maßgeblich.

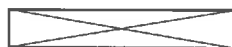
4. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung / Carport



abzubrechendes Nebengebäude (Garage)



vorgeschlagene Bebauung



Nummer des Bauraumes; z.B. Nr. 1

5. Grünordnung

a)  vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume

b) Vorgeschlagene Pflanzliste:

Kleinbäume (2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Gemeine Birne

Obstbäume

Apfel, Birne, Kirsche

Sträucher / Hecken

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Bodenschutz

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (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 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - vorzulegen.

7. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlags- und Grundwasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss im Trennsystem nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage des Zweckverbandes angeschlossen werden.
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.
- b) Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Die flächige Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen. 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. Ist eine Versickerung auf dem eigenen Grund gemäß Versickerungsnachweis nicht möglich, so kann das Oberflächenwasser auf Antrag an das Trennsystem der Gemeinde Inning a. A. 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 vorzusehen. Der benötigte Rückhalteraum ist auf eine Überschreitungshäufigkeit $n = 0,2 [1/a]$ (1-mal in 5 Jahren) zu dimensionieren. Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist bei einer Überschreitung der Überschreitungshäufigkeit $n = 0,2 [1/a]$ zulässig. Eine Ausführung des Retentionsraumes mit Teilversickerung ist zu empfehlen. Mit der Gemeinde muss hierüber eine städtebauliche Vereinbarung geschlossen werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Einzugsbereich der Landsberger Straße vom 12.11.2018 ist Maßgabe für die Grundstücke im Änderungsgebiet. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

- d) Im Änderungsgebiet ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
- e) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- f) Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.
- g) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Starnberg zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

8. Artenschutz

Unter anderem können beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien 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 Umweltbegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Hohlräumen) sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

9. Immissionsschutz

Die Schornsteinhöhen von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen § 19 der 1. BImSchV entsprechen und sind gemäß der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017) unter Berücksichtigung der vorgelagerten Bebauung und der Hanglage zu berechnen (§ 19 Abs. 1 Satz 6 der 1. BImSchV).

10. Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

11. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Auf Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollte verzichtet werden oder wasserdicht und mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, aufgeführt werden.

12. Denkmalschutz

Bei Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

13. Bauvollzug

Im Erdgeschossgrundriss des Bauantrags sind die festgesetzten Baugrenzen sowie der Höhenbezug über Normal Null einzutragen. Ferner ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

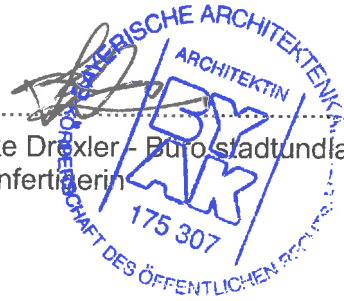
Ausgefertigt:

Inning a. Ammersee, den 17.11.2023

Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

Utting, den 10.11.2023

Silke Drexler - Büro stadtlundland
Planfertigerin



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.05.2022 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans „Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.08.2022 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.08.2022 mit 30.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 mit 30.09.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Änderungen vom 31.05.2023 mit 03.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.2023 mit 03.07.2023 erneut beteiligt.
4. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 29.08.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Änderungen vom 13.09.2023 mit 06.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.09.2023 mit 06.10.2023 erneut beteiligt.
5. Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 24.10.2023 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 24.10.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Inning a. Ammersee, den 17.11.2023

Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister

6. Auserfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den gefassten Beschlüssen des Bauausschusses der Gemeinde Inning a. A. übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Umstände beachtet wurden.

(Siegel)



Inning a. Ammersee, den 17.11.2023

Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister

7. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs wurde am 22.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten und kann ab 22.11.2023 auf Dauer während der allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus Inning a.A., Pfarrgasse 13, 82266 Inning am Ammersee eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)



Inning a. Ammersee, den 22.11.2023

Walter Bleimaier, Erster Bürgermeister



GEMEINDE INNING am AMMERSEE

9. Änderung des Bebauungsplans „Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich des Färberwegs

D. Festsetzungen durch Planzeichnung

Satzungsfassung vom: 24.10.2023



stadt und land
Stadtplanung · Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Planfertiger:



GEMEINDE INNING am AMMERSEE

9. Änderung des Bebauungsplans
„Stegner Weg“ für den Teilbereich östlich
des Färberwegs

E. Übersicht M = 1 : 5 000

