

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE INNING A. AMMERSEE

BEBAUUNGSPLAN „GRIESSTRASSE NORDWEST“

Entwurf

Inning a. Ammersee, den 04.07.2023
geändert am 13.08.2024

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Grünordnung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht (liegt noch nicht vor)

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) sind unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die angegebenen Werte für die Grundfläche je überbaubare Fläche als Höchstgrenzen. Diese Grundfläche darf für Terrassen oder Balkone je überbaubare Fläche um bis zu 100 qm überschritten werden.
- (2) Durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche im Geltungsbereich um maximal 1.500 qm überschritten werden.
- (3) Die festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden gemessen von der festgesetzten Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum First.
Die festgesetzte Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gilt als Höchstgrenze.

§ 3 Dächer

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung bis zu maximal 40° zulässig.
- (2) Auf mind. 50 % der nach Süden, Westen und Osten geneigten Dachflächen sind PV- oder Solarthermie-Module einzubauen.

§ 4 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege

- (1) Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Zufahrten, oberirdische Stellplätze und Fußwege sind nur mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (wie Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster).
Reine Feuerwehruzufahrten sind mit sickerfähigen Belägen herzustellen. Stellplätze

müssen dabei auf 4,5 m Länge befestigt werden, daraus ergeben sich 0,5 m Überhangfläche.

§ 5 Auffüllungen und Abgrabungen

Für die Einbindung der Baukörper ins Gelände sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu max. 100 cm gemessen vom natürlichen Gelände zulässig.

§ 6 Grünordnung, Einfriedungen

- (1) Die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze müssen folgende Kriterien erfüllen: Es sind grundsätzlich nur heimische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die Mindestpflanzqualitäten belaufen sich auf folgende Werte:
Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv, mDB, StU > 20cm,
Bäume 3. Wuchsordnung: 3xv, mDB, StU > 16 cm Obstbäume: Hochstamm, 3xv, mDB, StU >14 cm, Sträucher 2xv, mind. 7 Triebe, Höhe mind. 100 cm; größere Pflanzgrößen sind zulässig.
- (2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 3 lfm ein Strauch zu pflanzen. Die Sträucher dürfen gruppiert mit bis zu 5 m langen Lücken angeordnet werden.
- (3) Für Schnitthecken sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig.
- (4) Alle Pflanzungen und Ansaaten müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme ausgeführt werden. Ausgefallene Pflanzungen sind in der darauffolgenden Wuchsperiode nachzupflanzen.
- (5) Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume dürfen um je 5 m von dem dargestellten Pflanzort abweichen. 50 % der zur Pflanzung festgesetzten Bäume dürfen durch je 2 Obstbäume in Hochstammqualität oder durch je 2 Bäume 3. Wuchsordnung ersetzt werden.
- (6) 25% aller als Rasen- oder Wiesenflächen vorgesehenen zu begrünenden Flächen gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind durch die Anlage artenreicher, heimischer Hochstaudenfluren oder extensiver Wiesenflächen (max. 2-schürig, der 1. Schnitt erst ab 15.6.) zu gestalten.
- (7) Für Einfriedungen sind die Vorgaben der gemeindlichen „Satzung über Einfriedungen“ in der Fassung vom 14.10.2010 zu beachten. Darüber hinaus müssen Zäune als Einfriedungen mind. 10 cm Bodenabstand einhalten.

§ 7 Eingriffsregelung und Artenschutz

- (1) Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 295, Gemarkung Inning am Ammersee, 181 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der restliche Kompensationsbedarf in Höhe von 4.905 WP, wird im gemeindlichen Ökokonto „Nordöstlich Gut Arzla und südlich der Ausgleichsfläche für den Interkommunalen Gewerbepark“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 1912 TF, Gmkg. Inning abgebucht (vgl. Umweltbericht).

- (2) Auf der Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) Fl. Nr. 295, Gemarkung Inning am Ammersee, sind insgesamt 3 Obstbäume in Hochstammqualität gem. § 6 (1) zu pflanzen. Die Fläche unter den Obstbäumen ist als Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut (Blühwiesenmischung mit mind. 50 % Kräuter- und Staudenanteil und mind. 30 Arten) anzusäen zu entwickeln, Diese Wiesenfläche ist 2-schürig zu mähen (1. Schnitt nicht vor dem 15.6. eines Jahres). In den ersten 5 Jahren ist auch eine 3-schürige Bewirtschaftung (erster Schnitt ab dem 1.6. eines Jahres) zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen und sachgerecht zu verwerten.
- (3) Gebäude sind folgendermaßen auszurüsten, um Vogelschlag zu vermeiden: Es sind keine transparenten Brüstungen / Absturzsicherungen sowie keine verspiegelten Glasflächen zulässig. Große Glasflächen (>1,5 m²) sind durch die Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern.
- (4) Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- (5) Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. dass diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.
- (6) Entlang der Zufahrtsböschung im Norden des Planungsgebiets sind zwei Zauneideksenhabitate mit Strukturelementen gem. Umweltbericht und mind. je 15 m² Fläche zu errichten.

§ 8 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern. Ausbildung und Größe der Sickeranlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers in Sickermulden oder Rigolen ist die ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

§ 9 Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 zugrunde zu legen – diese resultieren aus dem vorherrschenden maßgeblichen Außenlärmpegel. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegel > 50 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Abstandsflächen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Inning am Ammersee über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung – AFS) mit Stand vom 18.01.2021.

§ 2 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung 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.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- (2) 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.
- (3) Soll Bodenmaterial i.S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- (4) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

§ 3 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 4 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

§ 5 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- (2) Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und mit Aufkantungen wie vor Lichtschächten ausgeführt werden.
- (3) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- (4) Auf den geotechnischen Bericht der Blasy + Mader GmbH, Eching a. A., vom 19.04.2023, wird verwiesen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den Terrassenschottern demnach möglich. Bemessung und Dimensionierung von Sickeranlagen sind dementsprechend zu dimensionieren.

§ 6 Altlasten

Werden bei Aushubarbeiten (optische oder organoleptische) Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ingenieurbüros 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.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

§ 7 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.

- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist. Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.
- (3) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

§ 8 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Greifenberg, (Bericht ACB-0424-236049/04/rev1 in der Fassung vom 01.08.2024) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.