

Exposé

Einfamilienhaus in Berg (Aufkirchen)

Wohnglück pur - Idyllische Wohnoase mit traumhaftem Weitblick



Objekt-Nr. OM-412125

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.900.000 €**

Ansprechpartner:
Susann Rechsteiner

82335 Berg (Aufkirchen)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.226,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	242,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	91,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, der Herz und Seele berührt! Dieses Anwesen vereint idyllische Ruhe, beeindruckende Natur und grenzenlose Weite – und in nächster Nähe von allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Das großzügige Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und Lebensqualität schätzen. Direkt am Landschaftsschutzgebiet gelegen, eröffnet sich ein unverbaubarer Panoramablick über Wiesen und Felder bis zum Horizont – hier wird der Traum vom Wohnen im Grünen Wirklichkeit.

Der liebevoll angelegte Garten mit majestatischem Baumbestand, blühenden Sträuchern und weitläufigen Rasenflächen verschmilzt harmonisch mit der umliegenden Natur – und der Blick bleibt für immer offen.

Das bestehende, voll unterkellerte Haus bietet rund 240 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern und zahlreichen Möglichkeiten: Ob zur individuellen Modernisierung, als charmantes Mehrgenerationenhaus oder als Basis für einen modernen Neubau – hier eröffnen sich Perspektiven für Menschen mit Weitblick und Anspruch.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen des Landkreises Starnberg – ein Ort, an dem sich Ruhe, Sonne und Natur mit der Nähe zur Stadt perfekt verbinden.

Aufkirchen – ein charmantes, historisches Dorf oberhalb des Starnberger Sees – ist Teil der Gemeinde Berg und bietet alles, was das Leben angenehm macht:

- Ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Grundschule und Kindergärten direkt im Ort; weiterführende Schulen in Berg und Starnberg.
- Kurzer Weg zum See: Nur knapp 10 Minuten mit dem Fahrrad zum Starnberger See.
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Entspannung am Wasser, Natur pur oder sportliche Aktivitäten in den nahen Alpen.
- Beste Verkehrsanbindung: Schnelle Anbindung an München über die A952 oder bequem mit der S-Bahn ab Starnberg.

Ruhe, Natur, Weitblick – und dennoch mitten im Leben.

Dieses wunderschöne Grundstück in Aufkirchen bietet die beste Grundlage für stilvolles, naturnahes Wohnen in einer der schönsten Lagen des Starnberger Fünf-Seen-Landes.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	488,14 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Garten mit Weitblick

Exposé - Galerie



Aufkirchen



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie

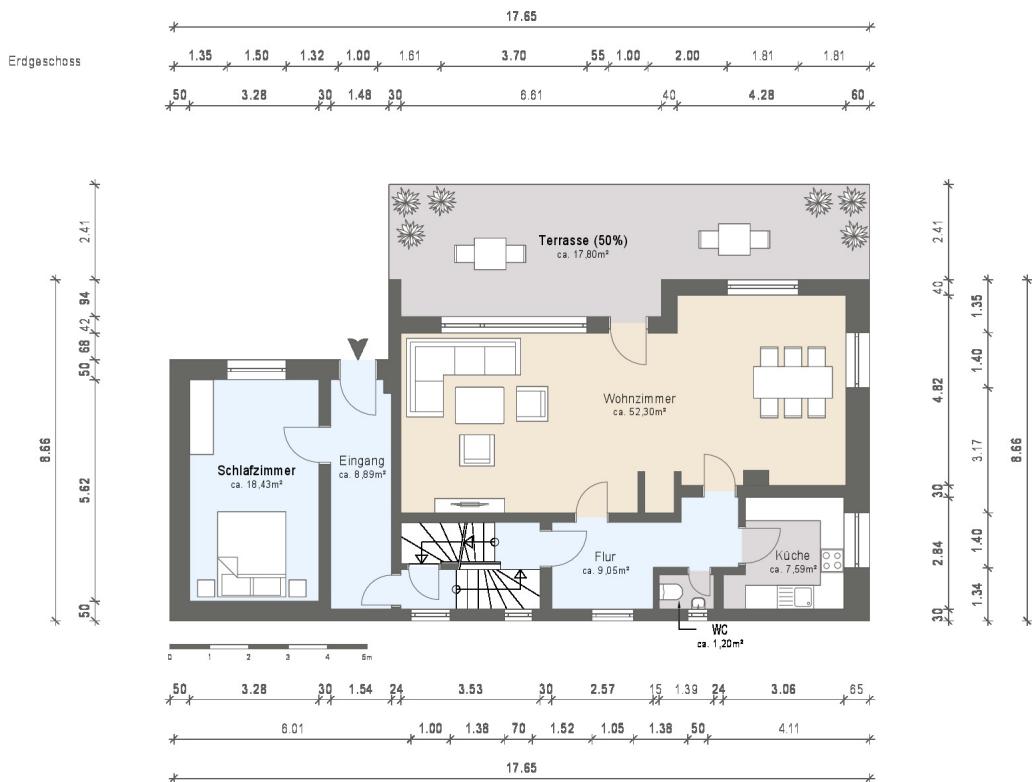


Wohnzimmer DG



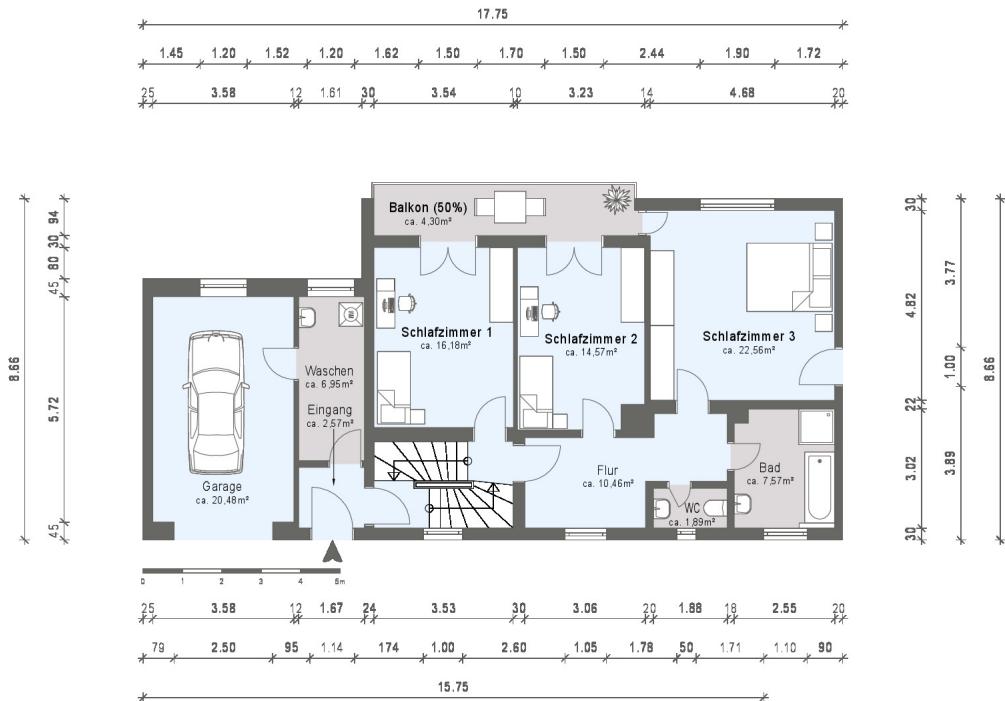
Küche DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



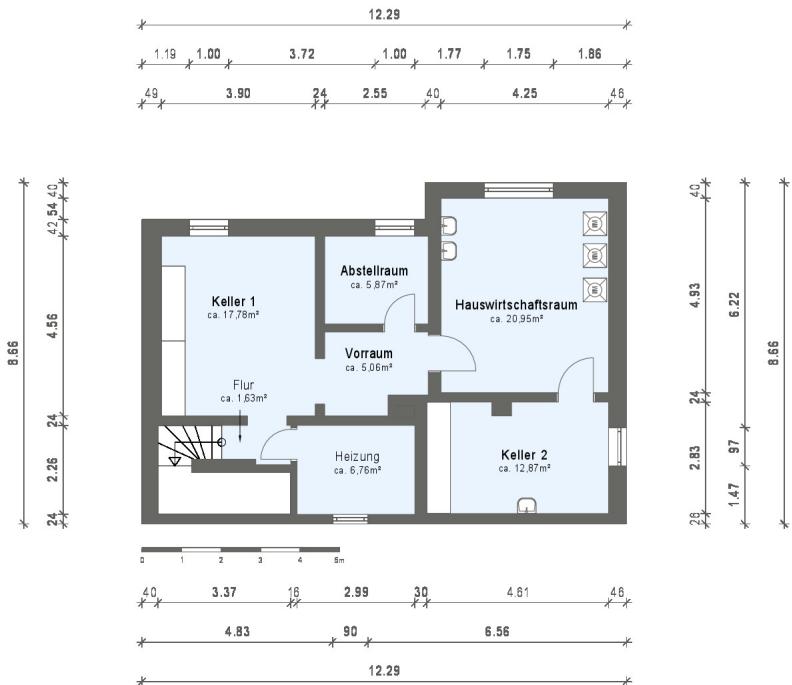
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



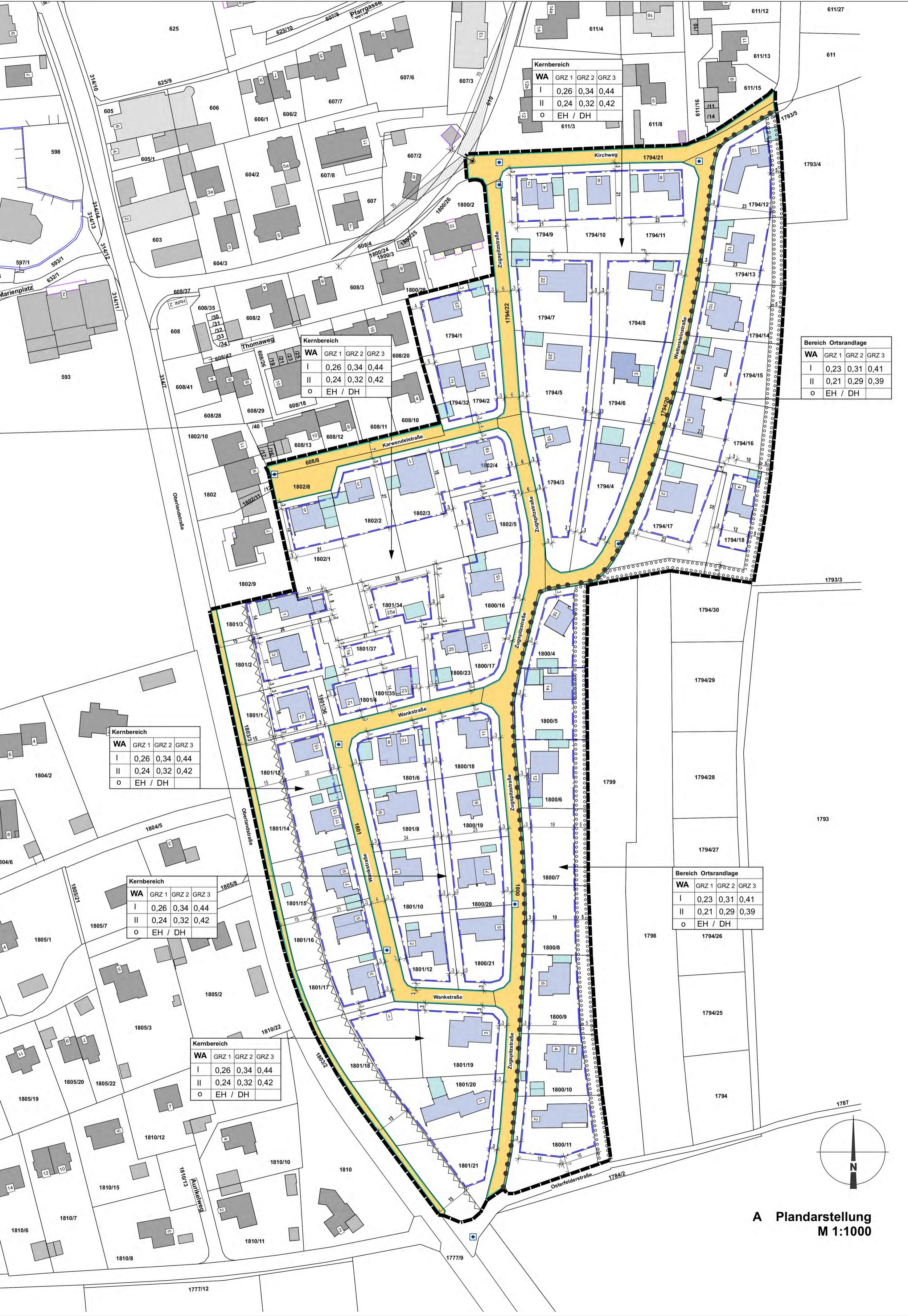
Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Exposé - Anhänge

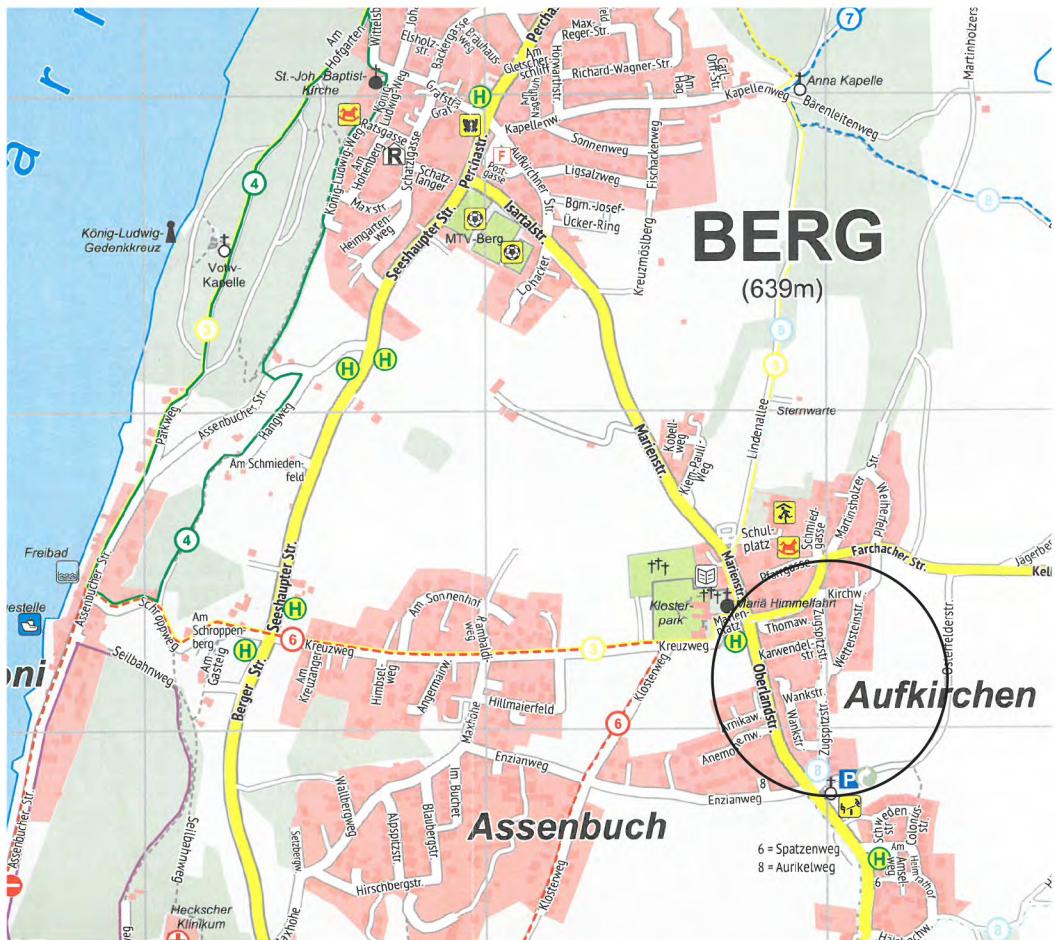
1. Bebauungsplan Aufkirchen



A Plandarstellung M 1:1000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" der Gemeinde Berg, Gemarkung Bachhausen



DT & P

DEISLER TÖNSHOFF & PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER

vogl + kloyer

landschaftsarchitekten

KAISSERPLATZ 4
80803 MÜNCHEN

sportplatzweg 2
82362 WEILHEIM / OBB

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 99

"Aufkirchner Osthang" der Gemeinde Berg, Gemarkung Bachhausen.

Der Plan Nr. 99 ersetzt folgende Bebauungspläne:

- Nr. 12 "Wettersteinstrasse / Zugspitzstrasse" vom 24.02.1959
- Nr. 12 "Wettersteinstrasse / Zugspitzstrasse" 1. Änderung vom 29.09.1961
- Nr. 12 "Wettersteinstrasse / Zugspitzstrasse" 2. Änderung vom 02.03.1995

Planungsstand 02.03.2021

Die Gemeinde Berg erlässt gem. § 1- 4 und 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) und aufgrund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und Art. 81 Abs. 2 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) diesen vom Architekturbüro Deisler Tönshoff + Partner, München und Büro für Landschaftsplanung Vogel + Kloyer, Weilheim gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG

B Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1. Nutzungsschablone - Bebauungsoption ein oder zwei Vollgeschosse

Nutzungsschablone (Bereich Ortsrandlage)

Es kann zwischen einer Eingeschossigkeit mit einer GRZ 1 von 0,23, einer GRZ 2 von 0,31 und einer GRZ 3 von 0,41 und einer Zweigeschossigkeit mit einer GRZ 1 von 0,21, einer GRZ 2 von 0,29 und einer GRZ 3 von 0,39 gewählt werden.

Bereich Ortsrandlage			
WA	GRZ 1	GRZ 2	GRZ 3
I	0,23	0,31	0,41
II	0,21	0,29	0,39
o	EH / DH		

WA allgemeines Wohngebiet

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl
GRZ 1	Hauptgebäude
GRZ 2	Hauptgebäude, Balkone, Terrassen
GRZ 3	Hauptgebäude, Balkone, Terrassen Erschließung, Nebenanlagen
I / II	Ein Vollgeschoss / zwei Vollgeschosse
o	offenen Bauweise
EH/DH	Einzel- oder Doppelhäuser

Es kann zwischen einer Eingeschossigkeit mit einer GRZ 1 von 0,26, einer GRZ 2 von 0,34 und einer GRZ 3 von 0,44 und einer Zweigeschossigkeit mit einer GRZ 1 von 0,24, einer GRZ 2 von 0,32 und einer GRZ 3 von 0,42 gewählt werden.

Kernbereich			
WA	GRZ 1	GRZ 2	GRZ 3
I	0,26	0,34	0,44
II	0,24	0,32	0,42
o	EH / DH		

WA allgemeines Wohngebiet

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl
GRZ 1	Hauptgebäude
GRZ 2	Hauptgebäude, Balkone, Terrassen
GRZ 3	Hauptgebäude, Balkone, Terrassen Erschließung, Nebenanlagen
I / II	Ein Vollgeschoß / zwei Vollgeschosse
o	offenen Bauweise
EH/DH	Einzel- oder Doppelhäuser

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" der Gemeinde Berg

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

2.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
1. Untergeschoß darf kein Vollgeschoß sein.

3.2 GRZ - Festsetzungen für 1 Vollgeschoß

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich Ortsrandlage auf 0,23 und im Kernbereich auf 0,26 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen im Bereich Ortsrandlage bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,31 und im Kernbereich bis zu einer GRZ von 0,34 überschritten werden.

Für Nebenanlagen und Zufahrten kann die festgesetzte Grundfläche im Bereich Ortsrandlage bis zu einer GRZ von 0,41 und im Kernbereich bis zu einer GRZ von 0,44 überschritten werden.

3.3 GRZ - Festsetzungen für 2 Vollgeschosse

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich Ortsrandlage auf 0,21 und im Kernbereich auf 0,24 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen im Bereich Ortsrandlage bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,29 und im Kernbereich bis zu einer GRZ von 0,32 überschritten werden.

Für Nebenanlagen und Zufahrten kann die festgesetzte Grundfläche im Bereich Ortsrandlage bis zu einer GRZ von 0,39 und im Kernbereich bis zu einer GRZ von 0,42 überschritten werden.

3.4 Die maximalen Wandhöhen werden begrenzt bei

- zweigeschossigen Bauten auf 7,50 m
- eingeschossigen Bauten auf 4,50 m

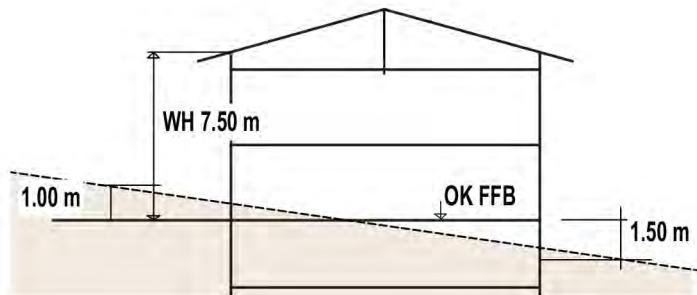
Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen wird am Schnittpunkt der Aussenwand mit OK (Oberkante) der Dachhaut gemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfussbodens (FFB OK) im Erdgeschoss. Dieser darf maximal 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen und wird am höchsten Geländepunkt im Baufenster des zu bebauenden Grundstücks gemessen.

3.5 Die Wandhöhe kann im Bereich von Aussentreppen über eine maximale Länge von 6,00 m und eine Tiefe von 2,00 m um bis zu 3,00 m überschritten werden. Bei Aussentreppen wird die Wandhöhe vom abgegrabenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der OK (Oberkante) Dachhaut gemessen.

Eine Erhöhung des oberen Messpunktes der Wandhöhe (gegenüber den Bereichen ausserhalb der Aussentreppen) ist damit nicht verbunden.

3.6 An den Hauptgebäuden auf den Fl. Nrn. 1800/5,1800/4, sowie an dem Nebengebäude auf der Fl.Nr. 1794/18 und an den Haupt- und Nebengebäuden der Fl.Nr. 1794/12 der Gemarkung Bachhausen, dürfen Sanierungsmaßnahmen, welche in die Statik eingreifen durchgeführt werden, obwohl diese teilweise nicht im Baufenster liegen. Sie dürfen jedoch die bestehenden Wandhöhen nicht überschreiten. Bei Abriss des Gebäudes gelten die Festsetzungen B 3.4 und 3.5.

- 3.7 Das natürliche Gelände darf bergseitig um bis zu 1,00 m abgegraben und talseitig um bis zu 1,50 m aufgeschüttet werden. Geländesprünge von mehr als 1,50 m sind unzulässig.



Schemaschnitt - zum Beispiel zweigeschossige Bebauung

- 3.8 Terrassen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Zusätzlich sind Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m ebenfalls ausserhalb der Baugrenze zulässig.

4. Bauweise, Baugrenze, Wohneinheiten

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2 Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

- 4.3 Es sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

- 4.4  Baugrenze

- 4.5  Trennung von Bereichen unterschiedlicher GRZ

5. Bauliche Gestaltung - Dachgestaltung

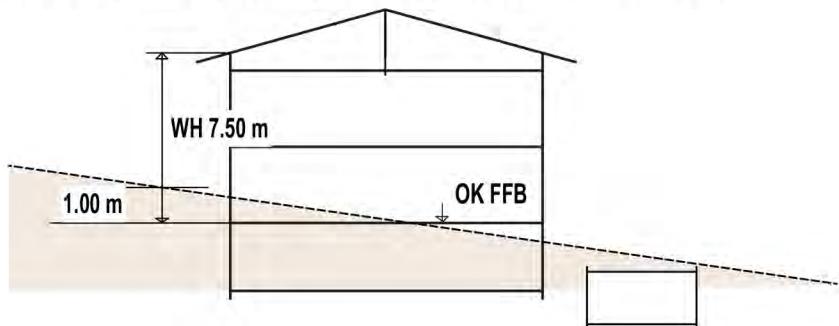
- 5.1 Es sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind Sattel-, Walm- und Pultdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

- 5.2 Bei Sattel- und Walmdächern beträgt die Dachneigung DN 18°- 33° und bei Pultdächern 10° - 15°.

- 5.3 Dachüberstände müssen mind. 0,50 m betragen. Sollte ein Laubengang errichtet werden, gilt der Dachüberstand ab tragender Konstruktion.

- 5.4 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rotbraun bis dunkelbraun und anthrazit in Anlehnung an folgende RAL-Töne - 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011 und 7015, 7016, 7021, 7022 - zulässig. Glasierte, reflektierende Materialien sind unzulässig.

- 5.5 Dacheinschnitte sind generell unzulässig.
- 5.6 Dachaufbauten in Form von untergeordneten Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Sie sind in gleicher Form, Neigung und Deckung wie das Hauptdach auszuführen. Auch Schleppgauben sind zulässig. Der First aller Gauben muss mindestens 1,20 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, zum Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- 5.7 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden unterzuordnen und in der Farbgebung an diese anzupassen.
- 5.8 Zwischen Garagen / Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.
- 5.9 In dem Baugebiet sind die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der Bauräume, jedoch nicht in der Anbauverbotszone zulässig. Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und Stellplätzen, sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m^2 und einer Wandhöhe von max. 3,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Bei Tiefgarageneinfahrten können diese Höhen ausnahmsweise überschritten werden.
- 5.10 Ausnahmsweise dürfen Garagen erdüberdeckt ausgeführt werden.



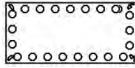
Schemaschnitt - zum Beispiel erdüberdeckte Garage

- 5.11 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind als Dachaufbauten zulässig, sofern sie in gleicher Neigung wie die darunter liegende Dachfläche und als zusammenhängende Fläche ausgeführt werden. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Verkehrsflächen
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie, äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

7. Grünordnung

- 7.1  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung.
- 7.2 Je angefangene Grundstücksfläche von 800 qm ist mindestens ein Baum erster - oder zweiter Wuchsordnung oder zwei Bäume dritter Wuchsordnung zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken unter 800 qm ist ab 400 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum dritter Wuchsordnung zu pflanzen. Festgesetzte, zu erhaltende Bäume können hierauf angerechnet werden. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzliste in den Hinweisen zu verwenden. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf den Bezugstermin folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 7.3 Ortsrandeingrünung: In den dafür festgesetzten Flächen sind Bäume und frei wachsende Sträucher heimischer und standortgerechter Arten entsprechend der Pflanzliste in den Hinweisen zu pflanzen. Je 20,00 m Länge der Grundstücksgrenze sind mindestens ein Baum erster, zweiter, oder dritter Wuchsordnung und fünf mittelgroße Sträucher zu pflanzen.
- 7.4 Der vorhandene Gehölzbestand ist ab einem Stammumfang von 0,75 m in 1,00 m Höhe gemessen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollte ein Baum ausfallen, ist dieser bis zum Ende der darauf folgenden Pflanzperiode in einem Umkreis von 10,00 Metern um den ausgefallenen Baum entsprechend der Artenliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung hat in gleicher Wuchsordnung wie der ausgefallene Baum mit einem Stammumfang von 20,00 cm bis 25,00 cm dreimal verpflanzt zu erfolgen.
- 7.5 Festgesetzte Neupflanzungen nach B 7.2 und B 7.3 sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme oder Bezugstermin folgenden Pflanzperiode bzw. spätestens in der auf die Realisierung genehmigungsrelevanter Maßnahmen folgenden Pflanzperiode herzustellen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Stellplatz- und Einfriedungssatzung

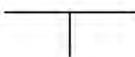
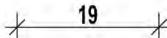
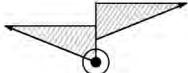
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Einfriedungssatzung in der Fassung vom 07.09.2011 und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berg vom 23. Oktober 2012.

8.2 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in der ersten Baureihe entlang der St. 2070 sind Wohngrundrisse zu planen, bei denen lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an der Westfassade angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen (z.B. Wintergartenkonstruktion) zur Belüftung ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.

C Hinweise

1.0 Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Hauptgebäude zur Zeit der Planaufstellung
- 1.2  Nebengebäude
- 1.3  Trafo-Station bestehend
- 1.4  Hydrant für Löschwasser
- 1.5  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung
- 1.6  Maßketten in Metern z. Bsp. 19.50 m
- 1.7 **1800 / 5** Bestehende Flurstücknummer z. Bsp. 1800 / 5
- 1.8  Sichtdreiecke

2.0 Hinweise durch Text

- 2.1 Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten für Neupflanzungen

Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume 2. Wuchsordnung

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Pronus avium</i>

Bäume 3. Wuchsordnung

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Obstbäume als Halb- und Hochstämme	

Sträucher / Hecken

Berberitz	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Carylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

- 2.2 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 2.3 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- 2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

In einem Bauleitplanverfahren muss sich die Gemeinde mit der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet allgemein befassen. Hier ist jedoch grundsätzlich keine abschließende Planung auf jedem einzelnen Grundstück durchzuführen. Dies bleibt dem eigentlichen Bauantragsverfahren vorbehalten. Der Grundstückseigentümer hat vornehmlich selbst dafür Sorge zu tragen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierfür ist in erster Linie eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorzusehen (siehe Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)). Beide Vorschriften können in der Gemeinde Berg eingesehen werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist grundstücksbezogen im Einzelfall bei Bauantragstellung zu prüfen.

Sollte keine oder eine schlechte Sickerfähigkeit festgestellt werden, so muss der Bauherr mittels entsprechenden technischen Einrichtungen und Maßnahmen (z.B. Rigolen, Ableitung in oberirdische Gewässer), welche durchaus einen hohen finanziellen Aufwand bedeuten können, die Niederschlagswasserbeseitigung bewerkstelligen.

Die abschließende Prüfung erfolgt dann für jedes Bauvorhaben separat im Bauantragsverfahren, in welchem der Abwasserverband Starnberger See beteiligt wird.

Sollte sich dabei heraus stellen, dass eine Versickerung nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist, so muss in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

Ob dieser hydraulisch geeignet ist weiteres Niederschlagswasser aufzunehmen obliegt ebenfalls der Prüfung des Abwasserverbandes Starnberger See und wird im Bauantragsverfahren geprüft. Sollte der vorhandene Niederschlagswasserkanal hydraulisch nicht in der Lage sein das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und die Bodenverhältnisse keine Sickerfähigkeit aufweisen, so ist das entsprechende Grundstück erst erschlossen, sobald der Abwasserverband Starnberger See einen entsprechenden Ausbau des Kanals in sein Ausbauprogramm aufgenommen hat.

Wird durch die bauliche Verdichtung der Grundstücke und der Hangbauweise Quell- oder Schichtwasser angeschnitten, so ist auch hier der jeweilige Verursacher selbst für die sichere Entsorgung verantwortlich. Die Einleitung in den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes Starnberger See ist nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Zusätzlich ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume zu treffen sind.

In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Wird eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfunktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Aufgrund der Topografie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Aufkirchner Osthang“ zusätzlich mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern, jedoch darf das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maß über Geländeoberkante zu erstellen.

2.5 Abfallbehälter sind zum Zeitpunkt der Abholung am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen.

2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 2.7 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 2.8 Brandschutz
- Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert.
- Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln) zu beachten.
- 2.9 Artenschutz
- Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen etc. können 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 Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. 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 Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch Regierung von Oberbayern.

2.10 Abstandsf lächen

Auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsf lächentiefe (Abstandsf lächensatzung) der Gemeinde Berg vom 28.01.2021 wird hingewiesen.

D Nachrichtliche Übernahme

- 1.0 Anbauverbotszone an der Staatsstraße 15,00 m



E Verfahrensvermerke

- 1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" wurde von Gemeinderat am 14.11.2017 gefasst und am 22.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
- 2 Die frühzeitige Auslegung des vom Gemeinderat am 26.03.2019 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 26.03.2019 hat in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 stattgefunden (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).
- 3 Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 26.03.2019 hat in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 stattgefunden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

- 4 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.09.2019 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 10.09.2019 hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 11.11.2019 stattgefunden (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
- 5 Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 10.09.2019 hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 11.11.2019 stattgefunden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).
- 6 Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.05.2020 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 26.05.2020 hat in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 stattgefunden (gem. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- 7 Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 26.05.2020 hat in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 27.07.2020 stattgefunden (gem. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- 8 Die zweite erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.11.2020 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 02.02.2021 stattgefunden (gem. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- 9 Die Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 24.11.2020 hat in der Zeit vom 21.12.2020 bis einschließlich 02.02.2021 stattgefunden (gem. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- 10 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 02.03.2021 wurde vom Gemeinderat am 02.03.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Berg, den 03.03.2021



Rupert Steigenberger
Erster Bürgermeister

- 11 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" erfolgte am 03.03.2021, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauBG.
- Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplanes Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" in der Fassung vom 02.03.2021 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Berg, den 03.03.2021



Rupert Steigenberger
Erster Bürgermeister

- 12 Ausfertigungsvermerk

Dieser Plan ist das Original

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.



Berg, den 03.03.2021



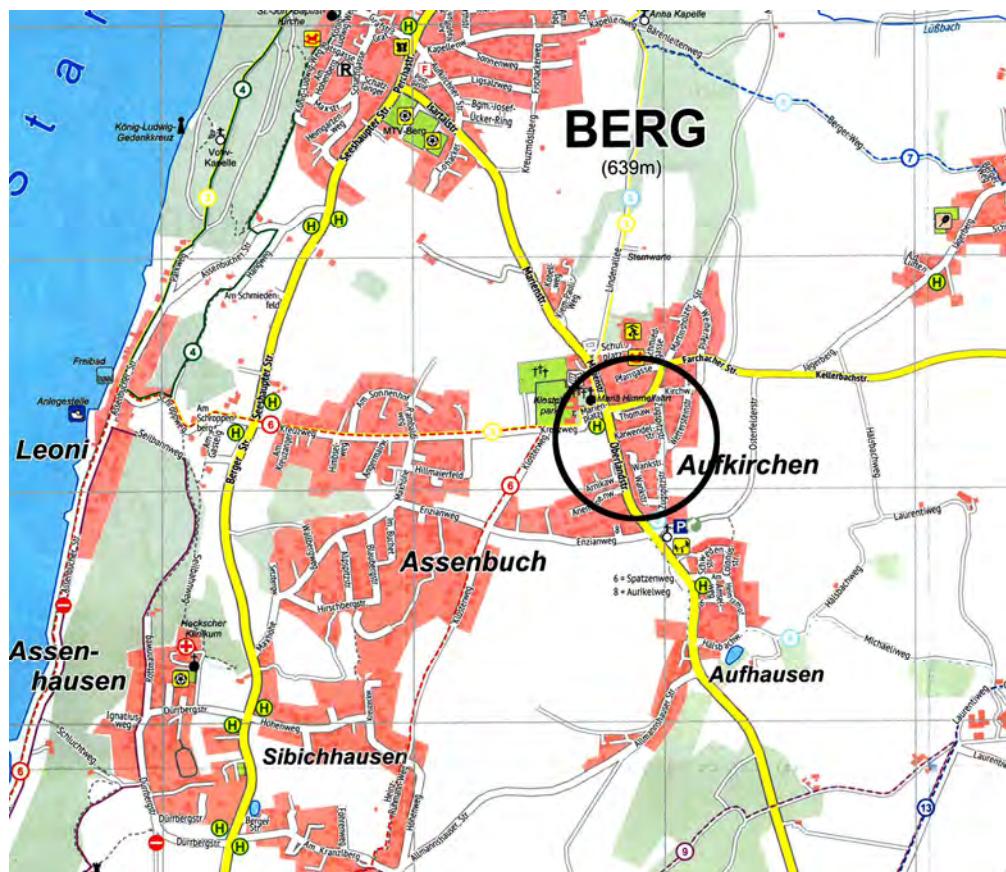
Rupert Steigenberger
Erster Bürgermeister

Gemeinde Berg am Starnberger See

Begründung zur Satzung Nr. 99 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich "Aufkirchner Osthang" auf den Grundstücken der Gemarkung Bachhausen und Berg

mit den Flurnummern der Gemarkung Bachhausen

1794/9; 1794/10; 1794/11; 1794/12; 1794/13; 1794/14; 1794/15; 1794/16; 1794/17; 1794/18; 1794/20; 1794/7; 1794/8; 1794/5; 1794/6; 1794/3; 1794/4; 1794/22; 1794/1; 1794/32; 1794/2; 1802/8; 1802/1; 1802/2; 1802/3; 1802/4; 1802/5; 1800; 1801/3; 1801/34; 1800/16; 1801/2; 1801/37; 1801/1; 1803/3; 1801/36; 1801/4; 1801/35; 1800/23; 1800/17; 1800/4; 1800/5; 1800/6; 1800/7; 1800/8; 1800/9; 1800/10; 1800/11; 1801/13; 1801/14; 1801/15; 1801/16; 1801/17; 1801; 1801/6; 1800/18; 1801/8; 1800/19; 1801/10; 1800/20; 1801/12; 1800/21; 1801/18; 1801/19; 1801/20; 1801/21 und 1803/2 und eine Teilfläche der Parzelle 1794/21, sowie ein Grundstück mit der Flurnummer 608/8 der Gemarkung Berg und eine Teilfläche des Grundstücks 611/17 der Gemarkung Berg.



Berg, den 02.03.2021

Ortsplanung

Deisler - Tönshoff + Partner
Architekten und Stadtplaner

Kaiserplatz 4
80803 München

Grünordnung

Vogl + Kloyer
Landschaftsarchitekten

Sportplatzweg 2
82362 Weilheim/Obb.

im Auftrage der Gemeinde Berg am Starnberger See.

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg fasste am 14. November 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99 "Aufkirchner Osthang".

Der alte Bebauungsplan Nr. 12 mit seiner ersten und zweiten Änderung wird seit längerer Zeit nicht mehr eingehalten. Nach Meinung des Landratsamtes sind diese in Teilen obsolet. Aus diesen Gründen wurde eine Überplanung erforderlich. Sie dient der städtebaulichen Ordnung und der maßvollen Nachverdichtung im Bereich des Baugebietes.

Da im Plangebiet in zunehmendem Maße Neubauvorhaben beantragt werden, wurde neben dem Aufstellungsbeschluss der Beschluss über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gefasst.

2. Ziele der Planung

Die Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses bereits bestehenden Wohngebietes ermöglichen. Im Vordergrund der Planung stehen folgende Ziele:

Der Erhalt des gewachsenen Gebietscharakters des Ortsteils Aufkirchen Nord. Der Gebietscharakter wird u. a. durch eine lockere Bebauung, eine harmonische Dachlandschaft und starke Durchgrünung bestimmt. Die angemessene städtebauliche Entwicklung und eine maßvolle Möglichkeit der Baurechtsmehrung soll gegeben werden.

Diese Ziele sollen u.a. durch folgende städtebauliche Festsetzungen erreicht werden:

- Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern
- Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung der maximalen Wandhöhe bzw. Geschossigkeit
- Festsetzung zur Grundflächenzahl
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Regelungen zu Garagen und Stellplätzen
- Regelungen zu Nebenanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 99 "Aufkirchner Osthang" ersetzt die Bebauungspläne Nr. 12 Wettersteinstraße / Zugspitzstraße sowie dessen 1. und 2. Änderung vollständig. Es grenzen folgende Bebauungspläne an:

Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. 13 "Thomaweg" an. Im Westen schließen die Bebauungspläne Nr. 70 "Arnikaweg", Nr. 49 "Arnikaweg- / Anemonenweg Aufkirchen" mit dessen 1. und 2. Änderung, sowie das Baugebiet Nr. 1 "Enzianweg" inklusive der 1. und 2. Änderung an. Im Süden grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 97 "Wohnzentrum-Osterfeld" an.

3. Abgrenzung, Größe des Plangebietes und Beschaffenheit des Baugrundes.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 6,4 ha. Es wird im Süden von der Osterfelder Straße und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Westen verläuft die Oberlandstraße als Staatsstraße und im Norden bilden die Karwendelstraße und der Kirchweg die Grenzen.

Die Topographie des Gebietes ist bewegt und hügelig. Es neigt sich von Nordwest nach Südosten. Die Bodenbeschaffenheit entspricht der in diesen Lagen typischen Würmmoräne mit der vorherrschenden Braunerde, kiesführendem Lehm bis Schluffton, mit schlechter Versickerungsfähigkeit. Altlasten sind nicht bekannt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg ist das Baugebiet als Wohnbau land dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 99 ersetzt folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 12 „Wettersteinstrasse / Zugspitzstrasse“ vom 24.02.1959

Bebauungsplan Nr. 12 „Wettersteinstrasse / Zugspitzstrasse“ 1. Änderung vom 29.09.1961

Bebauungsplan Nr. 12 „Wettersteinstrasse / Zugspitzstrasse“ 2. Änderung vom 02.03.1995

Das gesamte Gebiet ist bis auf wenige Parzellen bereits seit Jahren bebaut.

5. Erschließung

Die bebauten Flächen gelten als erschlossen. Sie sind an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Alle Gebäude sind an das Frischwassernetz und das Abwassernetz der Gemeinde Berg angeschlossen. Die Kapazitäten der Leitungen reichen aus, um bei maßvoller Baurechtsmehrung die zusätzlich zu erwartenden Frisch- und Abwassermengen zu fassen. Gas- und Elektrizität liegen in den Straßen an. Transformatoren und Hydranten sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Schulen, Kirchen, Post, Apotheke und Läden befinden sich im Ortsteilzentrum Aufkirchen am Marienplatz und sind fußläufig erreichbar.

6. Städtebauliche Festsetzungen – Planinhalte

6.1 Art der Nutzung

Das Gebiet ist heute als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu bewerten und soll auch zukünftig diesen Charakter behalten. Störende Nutzungen sind nicht vorhanden und Gartenbaubetriebe oder Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1801/3 wird von der Staatsstraße aus erschlossen und wird von einem nicht störenden Gewerbebetrieb mit Wohnungen, der in einem WA gemäß § 4 Abs.3 Nr 4 und 5 BauNVO als sonstiges Gewerbe zulässig ist, belegt. Der Betrieb mit dem Gebäude steht unter Bestandsschutz.

6.2 Maß der Nutzung

Es soll ein verträgliches Maß zusätzlicher Nutzung (Baurechtsmehrung) auf den bereits bebauten Parzellen und den wenigen unbebauten Grundstücken ermöglicht werden. Dadurch soll der Gebietscharakter grundsätzlich nicht verändert werden. Es sind deshalb Beschränkungen und Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung erforderlich.

6.2.1 Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser

Den vorhandenen Haustypen entsprechend, sollen auch zukünftig nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser gebaut werden können.

6.2.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Beschränkungen der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sind insbesondere wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßen erforderlich. Diese vertragen keine überproportionale Zunahme an Ziel- und Quellverkehr durch eine unverhältnismäßige Zunahme an Wohneinheiten.

Die das Gebiet erschließende Zugspitzstraße, Wankstraße sowie Wettersteinstraße stoßen durch den schon jetzt vorhandenen Ziel- und Quellverkehr sowie die am Straßenrand parkenden Autos an ihre Kapazitätsgrenzen. Begegnungsverkehr ist hier nur eingeschränkt möglich. Da der Gemeinde Berg kein Grundeigentum für eine Verbreiterung der Straßen zur Verfügung steht, ist es der Gemeinde nicht möglich, durch Verbreiterung des Straßenraumes für Abhilfe zu sorgen.

Das Plangebiet wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes detailliert untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass durch eine alleinige Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude voraussichtlich die gesetzten Ziele nicht erreicht werden. Aus diesem Grunde wird die Begrenzung der Wohneinheiten für Einzelhäuser sowie auch für Doppelhaushälften differenziert festgeschrieben.

In Einzelhäusern sind zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhaushälften hingegen nur je eine Wohneinheit.

Mit dieser einschränkenden Festsetzung für Doppelhaushälften soll der Teilung der Doppelhaushälften, welche anstatt der angestrebten zwei Wohneinheiten dann vier Wohneinheiten pro Doppelhaus erhalten könnten, entgegengewirkt werden. Denn dies könnte zu einer Verdoppelung der Anzahl der Wohneinheiten führen und damit sicher die Infrastruktur des Gebietes überlasten.

6.2.3 Festsetzung von Baugrenzen und Bauräumen

Um das Planungsziel einer bestandsorientierten Bebauung sicher zu stellen, werden Baufelder über mehrere Grundstücke durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzung war bereits im alten Bebauungsplan gegeben.

Einige Grundstücke erhalten Baufenster für nur ein Gebäude.

Die neuen Bauflächen bieten allen Grundstücken den Raum für die angemessene Baurechtsmehrung und für eine individuelle Gestaltung der Baukörper.

Durch die Baugrenzen entlang der Straßen soll sichergestellt werden, dass eine Vorgartenzone von mindestens 3 m Tiefe gesichert ist.

Die rückwärtigen Baugrenzen sollen zwischen Gebäuden in den hinteren Grundstücksteilen eine offene Grünzone mit einer Tiefe von mindestens $2 \times 3,0 = 6,0$ m erhalten. Dadurch soll die heute bereits gegebene Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden.

Vier Grundstücke (Fl. Nrn. 1801/1, 1801/37, 1801/34 und 1794/18) werden mit einem einzelnen Baufenster belegt. Durch diese Festsetzung von Einzelbaukörpern soll an geeigneten Stellen eine massive Verdichtung, weitgehende Offenheit für Durchgrünung, Luftströmung und Durchblicke sichergestellt werden.

Die Hauptgebäude auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1800/5, 1800/4 und 1794/12 sowie die Nebengebäude auf den Fl. Nrn. 1794/18 und 1794/12 befinden sich innerhalb der Ortsrandeingrünung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

Die Bauräume werden an die Ortsrandeingrünung angepasst. Im Falle einer Neubebauung soll die festgesetzte Ortsrandeingrünung frei von jeglichen baulichen Anlagen sein. Sollten am Bestand, welcher sich außerhalb des Bauraums befindet, Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden, dürfen diese die bestehenden Wandhöhen nicht überschreiten.

6.2.4 Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen

Um die geordnete und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden neben den Bauräumen zusätzlich Festsetzungen zu den Wandhöhen und der Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

Das Plangebiet weist eine Durchmischung von Gebäuden mit unterschiedlicher Höhe auf. Diese Bauweise mit eingeschossigen und zweigeschossigen Bauten soll auch zukünftig möglich sein.

Der Einbau von untergeordneten Quergiebeln und Dachgauben ist zulässig, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Die Wandhöhen der eingeschossigen Gebäude sollen maximal 4,50 m und die Wandhöhen der zweigeschossigen Gebäude maximal 7,50 m betragen. Die Wandhöhen werden von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Wobei die Höhe des Erdgeschosses OK FFB maximal 30 cm über dem gewachsenen Boden liegen darf. Diese Höhe des FFB OK im Erdgeschoss wird am höchsten Geländepunkt der überbaubaren Fläche im Baufenster des zu bebauenden Grundstücks gemessen.

Bei steil abfallendem Gelände können sich jedoch talseitig hohe Sockelgeschosse als 1. Untergeschoss ergeben. Diese können mit einer Höhe von 2,50 m - 3,00 m, analog zu bereits vorhandenen talseitigen Erschließungen, in Erscheinung treten. Dies ist aufgrund des sehr bewegten Geländes im Plangebiet teilweise unvermeidbar und wurde demnach in der Planung und der Wahl der Festsetzungen berücksichtigt. Die Grundstückseigentümer haben dadurch die Möglichkeit das 1. Untergeschoss zum einen besser belichten zu können und zum anderen kann dieses leichter erschlossen werden. Die Nutzung dieser Sockelgeschosse wird lediglich durch die Festsetzung B 3.1 beschränkt, dass die Untergeschosse kein Vollgeschoss sein dürfen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die flächenmäßig teilweise bereits sehr große Bebauung nicht noch durch ein drittes Vollgeschoss überproportional in Erscheinung treten zu lassen.

An wenigen Gebäuden sind in den genehmigten Plänen Wand- und Firsthöhen dargestellt, die nach dem künftigen Bebauungsplan nicht mehr zulässig sind. Dies betrifft die Gebäude der Wettersteinstr. 2 und Wettersteinstr. 3. Diese Wandhöhen sind als Bestand zu akzeptieren, da sie als Loggien und Balkone durch Fassadensprünge eingebunden sind und unter einem einheitlich auskragenden Dach liegen.

Beim bestehenden Doppelhaus Kirchweg 2 / 4 sind die Überschreitungen der maximal zulässigen Wandhöhen aufgrund ihrer horizontal und vertikal versetzten Pultdachkonstruktionen als Ausreißer zu betrachten.

Die genannten Fälle besitzen Bestandsschutz. Bei Abriss oder Umbau müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen eingehalten werden.

Wegen der oftmals steilen Hanglagen sind Abgrabungen von maximal 1,00 m und Aufschüttungen von maximal 1,50 m unvermeidlich und zugelassen. Diese beziehen sich jeweils auf den gewachsenen Geländeverlauf.

Bei Außentreppen kann die Wandhöhe über eine maximale Länge von 6,00 m um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Wandhöhe wird dann vom abgegrabenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

6.2.5 Festsetzungen zur GRZ - Grundflächenzahl

Durch die differenzierte Auswertung der Bestandsbauten und der Bauakten wurde es möglich, den städtebaulichen Zielen entsprechende GRZ - Werte für die zukünftige Bebauung zu finden und zu begründen.

Im gesamten Plangebiet wurden in der Grundlagenermittlung anhand der Bauakten, der Luftbilder und der Ortsbegehungen, die genehmigten und tatsächlichen Grundflächen der Hauptgebäude, Balkone, Terrassen, Garagen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen ermittelt.

Die ermittelten Werte wurden zusammen mit Angaben zu der Anzahl der Geschosse und der Wandhöhen tabellarisch dargestellt, ausgewertet (Anlage 1) und nachgewiesen (Anlage 2).

Bei den Ermittlungen zu den Grundflächen und Grundflächenzahlen wurden für alle bebauten Flurnummern drei Werte unterschieden und in erläuternden Lageplänen veranschaulicht.

Dabei werden folgende Werte ermittelt:

- GRZ 1 der Hauptgebäude
- GRZ 2 der Hauptgebäude mit Balkonen und Terrassen gemäß §14 BauNVO (GRZ I)
- Gesamt GRZ 3 der Hauptgebäude mit Balkon und Terrassen sowie Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (GRZ II)

Im Baugebiet können auf der Grundlage der detaillierten Ermittlungen und unter Berücksichtigung der Planungsziele zwei Bereiche unterschiedlicher Dichte festgesetzt werden. Der "Kernbereich" des Planungsgebietes mit einer höheren Dichte und der Bereich östlich der Wettersteinstraße und der Zugspitzstraße am "Ortsrand" als Übergang zur freien Landschaft mit einer geringeren Dichte.

Diese Festsetzungen sind gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO möglich. Denn das Maß der baulichen Nutzung kann für einzelne Grundstücke oder für Teile der baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden.

6.2.5.1 GRZ 1 - Hauptgebäude

In den zwei Bereichen gelten unterschiedliche GRZ Festsetzungen. Die Grundstücke im "Kernbereich" des Baugebietes erhalten den zulässigen GRZ - Wert von 0,26 für ein Vollgeschoss bzw. 0,24 bei zwei Vollgeschossen.

Die Grundstücke östlich der Zugspitzstraße in der "Ortsrandlage" erhalten den geringeren GRZ Wert von 0,21 bei zweigeschossiger und 0,23 bei eingeschossiger Bebauung. Mit diesen GRZ Werten kann auf den Grundstücken zusätzliches Baurecht geschaffen werden (Anlage 3).

6.2.5.2 GRZ 2 - Hauptgebäude, Balkone und Terrassen

Es ist anzumerken, dass sich die Untersuchungen am Bestand nicht auf Akten aller Grundstücke erstrecken konnte und in den älteren Genehmigungsunterlagen die genehmigten Terrassenflächen und sonstigen Wege nicht immer zweifelsfrei ermittelt wurden.

Die Erfassung des tatsächlich realisierten Bestandes zeigt, dass teilweise über die genehmigten Flächen hinaus Terrassen gebaut wurden.

Nur der genehmigte Bestand soll die Grundlage zukünftiger GRZ - Werte liefern (Anlage 4).

Zukünftig wird für die Hauptgebäude, Balkone, Terrassen und Loggien im "Kernbereich" eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bei eingeschossigen Bauten bis zu einer GRZ von $0,26 + 0,08 = 0,34$ und bei zweigeschossigen Gebäuden ein Wert von 0,32 zugelassen.

Für die Grundstücke am östlichen "Ortsrand" als Übergang zur freien Landschaft werden für zweigeschossige Bauten eine GRZ von 0,29 und für eingeschossige Bauten eine GRZ von 0,31 festgesetzt.

Die Flur. Nr. 1802/4 ist als bestehender und damit gegebener Sonderfall zu betrachten. Grundsätzlich gilt für diesen genehmigten Bau der Bestandsschutz. Bei Neubau sind allerdings die zulässigen GRZ- Werte einzuhalten.

6.2.5.3 GRZ 3 - Hauptgebäude, Balkone, Terrassen, Garagen und Nebenanlagen, Zufahrten und Wege.

Zur Unterbringung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zuwegungen kann die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO um bis zu 50 v. Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Anlage 5).

Zukünftig soll eine Überschreitung der zulässigen GRZ zugelassen werden. Für eingeschossige Bauten im Kernbereich des Baugebietes sollen maximale Werte von 0,44 und bei zweigeschossigen Bauten maximale Werte von bis zu 0,42 festgesetzt werden.

Am östlichen Ortsrand soll bei zweigeschossiger Bebauung ein GRZ-Wert von 0,39 und bei eingeschossigen Bauten ein maximaler GRZ-Wert von 0,41 gelten.

Diese GRZ Werte liegen noch innerhalb der maximal zulässigen Werte des § 19 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, der eine Überschreitung bis zu einem Maximalwert von 0,8 zulässt. Die Gewährleistung einer lockeren Bebauung, entsprechend dem heutigen Gebietscharakter und dem Planungsziel der Gemeinde, ist damit noch gegeben.

Die bebauten Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1802/4, 1800/5, 1800/6, 1800/17, 1794/2, 1794/32 sowie 1801/6 weisen bereits jetzt eine höhere GRZ auf und sind unter den insgesamt 53 bebauten Grundstücken als gebaute Sonderfälle zu bewerten. Gleiches gilt für die Fl. Nr. 1801/3 als teilweise gewerblich genutztes Grundstück. Die genannten Flurstücke überschreiten als genehmigte Bebauung die zukünftig zulässigen GRZ-Werte und widersprechen damit den Planungsvorstellungen der Gemeinde Berg. Hierbei überschreitet jedoch lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 1802/4 die festgesetzte GRZ für Balkone und Terrassen (GRZ 2) um 0,04, wobei die Überschreitung durch Terrassen hervorgerufen wird, die städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

Die übrigen Fl. Nrn. halten zwar gleichfalls die festgesetzten GRZ-Werte für Nebenanlagen und Zufahrten (GRZ 3) nicht ein, jedoch sind diese als geringfügig anzusehen und werden in den meisten Fällen durch die versiegelten Flächen der Zufahrten ausgelöst, welche ebenso städtebaulich nicht in Erscheinung treten. Eine Überschreitung der Hauptbaukörper (GRZ 1) liegt bei keinem Bestandsgebäude vor. Grundsätzlich gilt auch hier der Bestandsschutz. Neubauten müssen allerdings die festgesetzten Grundflächenzahlen (Festsetzung B 3.2 – 3.3) einhalten, wobei die Flächen für Zuwege, Terrassen und Stellplätze zukünftig zwingend mit versickerungsfähigen Materialien zu belegen sind.

7. Dachformen, Gauben, Quergiebel, Firstrichtung

Im Geltungsbereich sind Sattel-, Pult- und das Walmdach vorherrschende Dachformen. Sie werden auch zukünftig als Dachformen für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Bei einigen Nebengebäuden finden sich Flachdächer im Bestand.

Flachdächer an Nebengebäuden sind nur begrünt oder bei erdüberdeckten Garagen zugelassen.

Untergeordnete Dachgauben und Quergiebel sind bei eingeschossigen Bauten ab einer Dachneigung von 25 Grad erlaubt. Wobei nach Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO untergeordnete Dachgauben insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes, höchstens jedoch 5 m in Anspruch nehmen dürfen und die Ansichtsfläche nicht mehr als 4 qm und die Höhe nicht mehr als 2,50 m betragen darf. Durch diese Festsetzung soll einer zu unruhigen Dachgestaltung vorgebeugt werden. Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Als Dachdeckung werden Ziegel oder Betonziegel in den Farben rotbraun bis dunkelbraun und anthrazit in Anlehnung an die RAL-Töne 3002, 3003, 3004, 300, 3007, 3009, 3011 und 7015, 7016, 7021, 7022 festgesetzt. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

8. Ruhender Verkehr

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die zunehmend schlechter werdende Verkehrssituation im Plangebiet zu verbessern. Hierzu sollen neu geplante Garagen und Carports in Zukunft mind. 5,00 m vom Straßenrand abrücken. So wird der fließende Verkehr weniger behindert. Die Flächen vor den Garagen können temporär als Stauraum für Fahrzeuge genutzt werden.

Die Zahlen der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Berg vom 23.12.2012.

9. Schutz vor dem Lärm der Oberlandstraße (Staatsstraße)

Entlang der Staatsstraße St. 2070 (Oberlandstraße) wird eine Anbaufreie Zone mit einer Tiefe von 15,00 m ab dem Fahrbahnrand festgesetzt. Diese knapp bemessene Zone muss wegen der angestrebten Schaffung gesunder Wohnverhältnisse unbedingt eingehalten werden.

10. Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung

Das Baugebiet weist einen überwiegend hohen Grünflächenanteil auf. Es handelt sich meist um eingewachsene Gärten, die teilweise einen schönen und ortsbildprägenden Baumbestand aufweisen. Er besteht aus heimischen Arten, aber auch aus Kulturgehölzen und Exoten. Der Anteil an Nadelbäumen ist relativ hoch.

Entlang des Ortsrandes sind abschnittsweise freiwachsende Hecken mit einzelnen Bäumen vorzufinden, die einen guten Übergang zur Landschaft darstellen und die Bebauung in einer topographisch exponierten Lage einbinden.

Die Festsetzungen zielen auf den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Wertigkeiten im Gebiet ab.

10.1 Erhalt des Baumbestandes

Um den durchgrünten Charakter zu erhalten, wird der Erhalt von älteren Bäumen ab einem Stammumfang von 0,75 m festgesetzt bzw. bei notwendiger Entnahme ein Ersatz derselben. Damit wird einerseits ihre Funktion für das Ortsbild, andererseits auch ihre ökologische Funktion gewürdigt.

10.2 Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft.

Die Gebäude am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Wettersteinstraße und in Verlängerung der Zugspitzstraße sollen nicht stärker in den Außenbereich hinausgreifen und sich zur Straße hin orientieren. Entsprechend sind die Bauzonen festgesetzt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen wird innerhalb der Grundstücke eine Fläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Auf diese Weise kann der harmonische Übergang zur freien Landschaft gefördert werden.

10.3 Pflanzlisten

Für Neupflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung und von Einzelbäumen sollen heimische Gehölzarten bevorzugt Verwendung finden, deswegen wird eine Pflanzliste als Empfehlung in den Hinweisen aufgeführt.

10.4 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden, dürfen notwendige Fällungen nur im Herbst/Winter durchgeführt werden.

11. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

11.1 Wasserrechtliche Hinweise

Während des Baugenehmigungsverfahrens sind vom Bauwerber Nachweise zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück zu führen.

11.2 Altlasten

Auf den Flächen des Planungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Altlasten sind nicht bekannt.

11.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Denkmäler.

Anlagen

1. Tabelle Grundflächen / GRZ
2. Nachweis GRZ bei eingeschossiger Bauweise
3. GRZ 1 Hauptgebäude
4. GRZ 2 Hauptgebäude Balkone, Loggien, Terrassen
5. GRZ 3 Hauptgebäude, Balkone, Terrassen, Nebenanlagen, Garagen, Wege
6. Luftbild
7. Umweltbericht des Büros Vogl + Kloyer, Landschaftsarchitekten, vom 26.05.2020

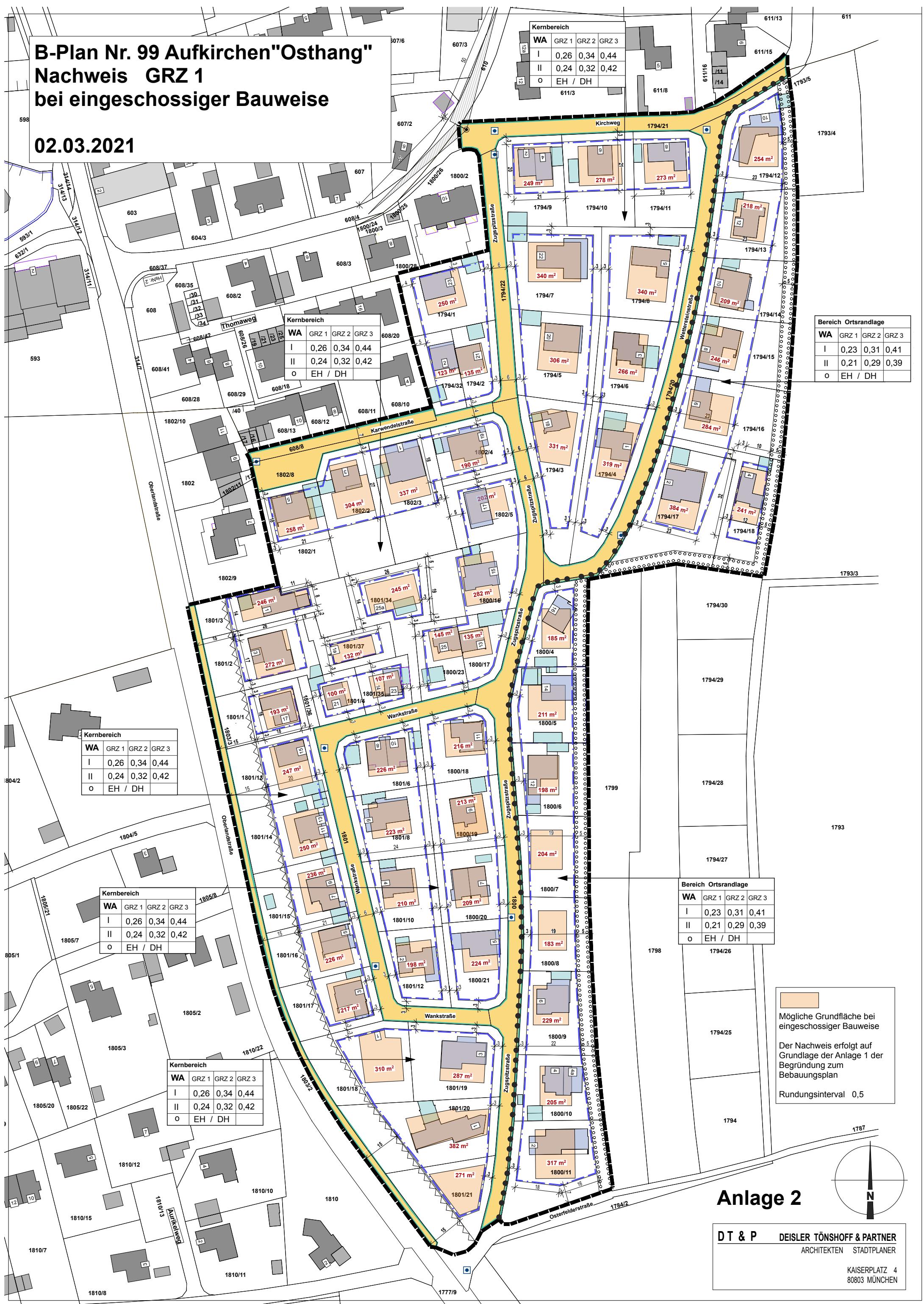
Adresse	Flurstück	Grundstücksgröße	Vollgeschosse Bestand	GR Hauptgebäude- I / II	GR Hauptgebäude-maximal gem. B-Plan I	GR Hauptgebäude-maximal gem. B-Plan II	GR Balkone Terrassen - I / II	GR Stellplätze Zufahrten Nebengeb. I / II	GR Stellplätze Zufahrten Nebengeb. maximal gem. B-Plan I / II	GR Hauptgeb. Balkone/ Terrassen Stellplätze Zufahrten Nebengeb maximal gem. B-Plan I	GR Hauptgeb. Balkone/ Terrassen Stellplätze Zufahrten Nebengeb maximal gem. B-Plan II	GRZ Hauptgeb. Balkone/ Terrassen Stellplätze Zufahrten Nebengeb (GRZ-1) I / II	GRZ Hauptgeb. Balkone/ Terrassen Stellplätze Zufahrten Nebengeb (GRZ-2) I / II	GRZ Hauptgeb. Balkone/ Terrassen Stellplätze Zufahrten Nebengeb (GRZ-3) I / II	Sonderfälle mit Bestandsschutz	
Kerngebiet Ortsrandbebauung - OR				I 0,26 I 0,23	II 0,24 II 0,21		I +0,08 II +0,08		I +0,10 II +0,10		0,44 0,41	0,42 0,39		GRZ I BauNVO	GRZ II BauNVO	
Kirchweg 2-4	1794/09	955,80	II	144,92	248,51	229,39	114,86	76,46	115,60	95,58	375,38	420,55	401,44	0,15	0,27	0,39
Kirchweg 6	1794/10	1.068,15	I	119,43	277,72	256,36	70,73	85,45	83,74	106,82	273,90	469,99	448,62	0,11	0,18	0,26
Kirchweg 8	1794/11	1.050,76	I	135,37	273,20	252,18	55,70	84,06	40,81	105,08	231,88	462,33	441,32	0,13	0,18	0,22
Kirchweg 10	1794/12	1.102,51	OR - I	198,68	253,58	231,53	47,72	88,20	130,60	110,25	377,00	452,03	429,98	0,18	0,22	0,34
Durchschnitt Kirchweg		1.044,31		149,60	263,25	242,36	72,25	83,54	92,69	104,43	314,54	451,23	430,34	0,14	0,21	0,30
Wettersteinstr. 2	1794/17	1.669,59	OR - II	193,70	384,01	350,61	86,88	133,57	115,12	166,96	395,70	684,53	651,14	0,12	0,17	0,24
Wettersteinstr. 4	1794/18	1.048,50	OR - II	99,46	241,16	220,19	21,53	83,88	202,09	104,85	323,08	429,89	408,92	0,09	0,12	0,31
Wettersteinstr. 6	1794/16	1.232,99	OR - II	127,95	283,59	258,93	25,97	98,64	82,56	123,30	236,48	505,53	480,87	0,10	0,12	0,19
Wettersteinstr. 8	1794/15	1.068,63	OR - I	171,95	245,78	224,41	147,70	85,49	75,56	106,86	395,21	438,14	416,77	0,16	0,30	0,37
Wettersteinstr. 10	1794/14	909,16	OR - I	200,08	209,11	190,92	34,93	72,73	125,20	90,92	360,21	372,76	354,57	0,22	0,26	0,40
Wettersteinstr. 12	1794/13	949,86	OR - II	116,13	218,47	199,47	61,87	75,99	130,21	94,99	308,21	389,44	370,45	0,12	0,19	0,32
Wettersteinstr. 1	1794/4	1.225,20	II	139,58	318,55	294,05	95,39	98,02	75,75	122,52	310,72	539,09	514,58	0,11	0,19	0,25
Wettersteinstr. 3	1794/6	1.023,18	II	128,67	266,03	245,56	16,45	81,85	184,60	102,32	329,72	450,20	429,74	0,13	0,14	0,32
Wettersteinstr. 5	1794/8	1.307,24	I	134,68	339,88	313,74	87,44	104,58	107,32	130,72	329,44	575,19	549,04	0,10	0,17	0,25
Durchschnitt Wettersteinstr.		1.159,37		145,80	278,51	255,32	64,24	92,75	122,05	115,94	332,09	487,19	464,01	0,13	0,18	0,30
Zugspitzstrasse 1	1801/20	1.469,15	I	229,7	381,98	352,60	127,29	117,53	263,00	146,92	619,99	646,43	617,04	0,16	0,24	0,42
Zugspitzstrasse 1a	1801/21	1.040,84	I	0	270,62	249,80	-	83,27	-	104,08	-	457,97	437,15			
Zugspitzstrasse 2	1800/11	1.379,22	OR - I	204,27	317,22	289,64	62,04	110,34	63,70	137,92	330,01	565,48	537,90	0,15	0,19	0,24
Zugspitzstrasse 3	1801/19	1.104,52	II	195,13	287,18	265,08	108,69	88,36	75,19	110,45	379,01	485,99	463,90	0,18	0,28	0,34
Zugspitzstrasse 4 / 4a	1800/10	889,53	OR - I	168,5	204,59	186,80	30,79	71,16	165,90	88,95	365,19	364,71	346,92	0,19	0,22	0,41
Zugspitzstrasse 5	1800/21	861,25	II	168,31	223,93	206,70	86,99	68,90	74,88	86,13	330,18	378,95	361,73	0,20	0,30	0,38
Zugspitzstrasse 6	1800/9	995,51	OR - I	163,45	228,97	209,06	28,53	79,64	140,26	99,55	332,24	408,16	388,25	0,16	0,19	0,33
Zugspitzstrasse 7 / 7A	1800/20	805,27	I	170,07	209,37	193,26	60,09	64,42	104,52	80,53	334,68	354,32	338,21	0,21	0,29	0,42
Zugspitzstrasse	1800/8	794,71	OR		182,78	166,89		63,58		79,47		325,83	309,94			
Zugspitzstrasse 9	1800/19	821,02	I	101,52	213,47	197,04	30,39	65,68	140,76	82,10	272,67	361,25	344,83	0,12	0,16	0,33
Zugspitzstrasse	1800/7	888,26	OR		204,30	186,53		71,06		88,83		364,19	346,42			
Zugspitzstrasse 11	1800/18	829,01	II	136,64	215,54	198,96	42,80	66,32	35,33	82,90	214,77	364,76	348,18	0,16	0,22	0,26
Zugspitzstrasse 12	1800/6	860,32	OR - II	175,98	197,87	180,67	39,05	68,83	159,16	86,03	374,19	352,73	335,52	0,20	0,25	0,43
Zugspitzstrasse 13	1800/17	519,50	II	73,81	135,07	124,68	42,88	41,56	107,14	51,95	223,83	228,58	218,19	0,14	0,22	0,43
Zugspitzstrasse 14	1800/5	916,14	OR - II	140,33	210,71	192,39	29,87	73,29	201,43	91,61	371,63	375,62	357,29	0,15	0,19	0,41
Zugspitzstrasse 15	1800/16	1.083,02	II	131,18	281,59	259,92	125,73	86,64	189,70	108,30	446,61	476,53	454,87	0,12	0,24	0,41
Zugspitzstrasse 16	1800/4	802,65	OR - II	111,75	184,61	168,56	48,61	64,21	75,05	80,27	235,41	329,09	313,03	0,14	0,20	0,29
Zugspitzstrasse 17	1802/5	776,49	II	137,65	201,89	186,36	73,63	62,12	52,91	77,65	264,19	341,66	326,13	0,18	0,27	0,34
Zugspitzstrasse 18	1794/3	1.273,10	I	76,11	331,01	305,54	28,96	101,85	56,67	127,31	161,74	560,16	534,70	0,06	0,08	0,13
Zugspitzstrasse 19	1802/4	732,00	I	191,06	190,32	175,68	89,19	58,56	79,09	73,20	359,34	322,08	307,44	0,26	0,38	0,49
Zugspitzstrasse 20	1794/5	1.178,77	II	166,26	306,48	282,90	16,93	94,30	244,70	117,88	427,89	518,66	495,08	0,14	0,16	0,36
Zugspitzstrasse 21	1794/2	519,87	II	105,79	135,17	124,77	13,58	41,59	129,58	51,99	248,95	228,74	218,35	0,20	0,23	0,

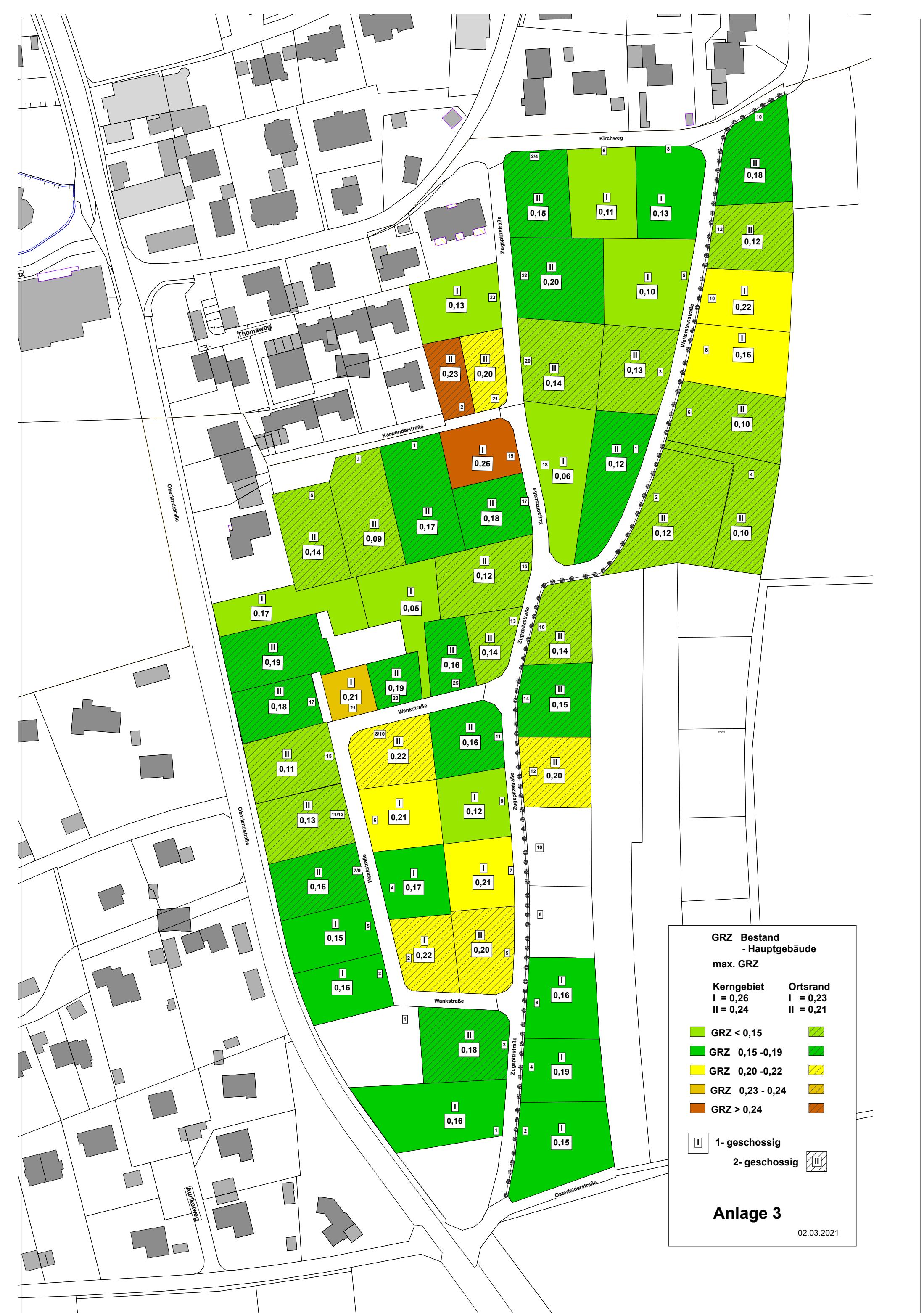
B-Plan Nr. 99 Aufkirchen "Osthang"

Nachweis GRZ 1

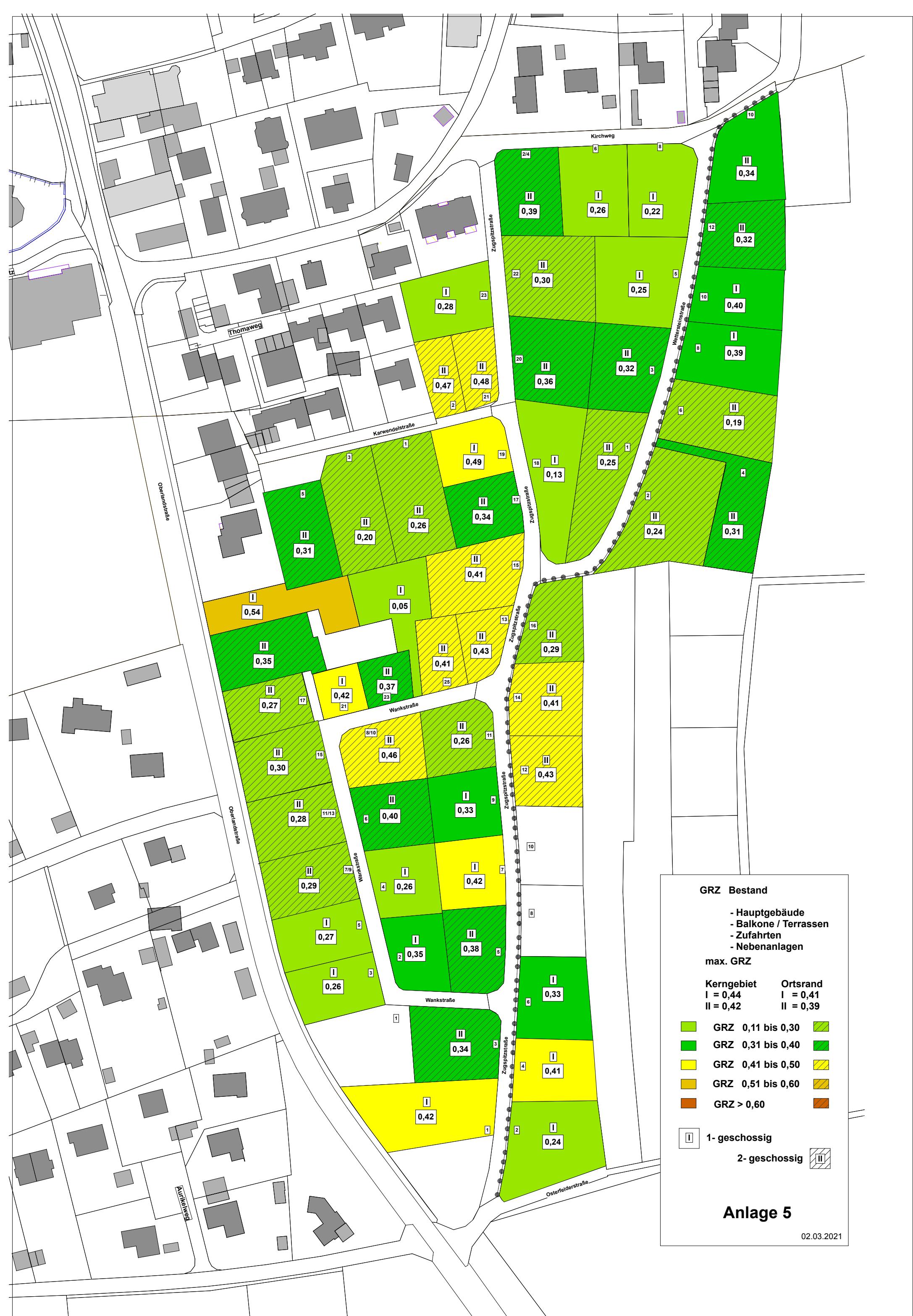
bei eingeschossiger Bauweise

02.03.2021











Anlage 6