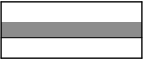

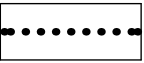

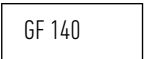
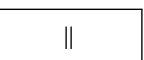
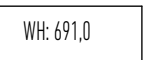
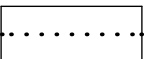
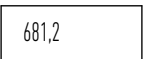


B Textliche Festsetzungen 04.12.2018

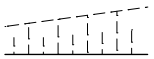
-  1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
-  2.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach §4 Abs.3 Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.2 Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen
- In den jeweiligen Gebäuden sind maximal folgende Anzahl an Wohnungen zulässig:
- WA 1: Wohnhaus 1: max. 6 Wohnungen
Wohnhaus 2: max.9 Wohnungen
Appartementhaus: max. 20 Wohnungen
- WA 2: Kavaliershaus 1: max. 7 Wohnungen
Kavaliershaus 2: max. 8 Wohnungen
Wieninger Schloss: max. 6 Wohnungen
Haus am Waldrand: max. 6 Wohnungen
- WA 3&4: Je Gebäude max. eine Wohnung
3. Maß der baulichen Nutzung
-  3.1. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Grund- und Geschossflächen.
-  3.2. Zulässige Grundfläche in m² gemäß § 19 BauNVO (hier z. B. 300m²)
-  3.3. Zulässige Geschossfläche in m² gemäß §20 BauNVO (hier z. B. 140m²).
-  3.4. Höchst zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- Die Festsetzung der höchst zulässigen Vollgeschosse bezieht sich auf das jeweils durch Baugrenzen abgegrenzte Baufeld.
-  3.5. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der festgesetzten Wandhöhe (WH) als Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut, bzw. der Oberkante der Attika. Die Höhenangaben der Wandhöhen beziehen sich auf die Höhe in Metern über NN.
- 3.6. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf im Bereich von Flachdächern oder oberhalb von nicht überbauten Tiefgaragen durch Umwehungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.
-  3.7. Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse, Wandhöhen bzw. Dachformen und -neigungen innerhalb eines Baufeldes.
- Baugrenzen dienen zugleich der Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen.
4. Geländeniveau
-  4.1. Herzustellende Geländehöhen bezogen auf die jeweiligen Eckpunkte der Baugrenze, bzw. die Eckpunkte der Neben-

anlage, bzw. das Niveau oberhalb oder unterhalb der Stützmauer.

Entlang der Baugrenzen oder Nebenanlagen ist das Geländeniveau zwischen den festgesetzten Geländehöhen vermittelnd herzustellen. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind zur Einhaltung der festgesetzten Geländehöhe Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sowie Stützmauern zur Abstützung des Geländes zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe in Metern über NN.

- 4.2. Soweit sich aus den Regelungen gem. Ziffer 4.1 ebene Flächen ergeben, darf das Gelände zur Ausbildung von Gefällen zur Flächenentwässerung und Einhaltung technischer Bauvorschriften (Abdichtung) vor der jeweiligen Baugrenze um bis zu 25cm nach oben und unten modelliert werden.

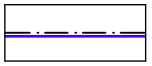
- 4.3. Sofern die baulichen Anlagen nicht direkt auf der Baugrenze errichtet werden, gelten die vorstehenden Regelungen der Ziffern 4.1 und 4.2 entsprechend bezogen auf die jeweiligen Außenwände.



- 4.4. Aufschüttung

In der als Aufschüttung festgelegten Fläche, ist das Geländeniveau zwischen der Straße und den jeweiligen Höhen an den Gebäuden gleichmäßig zu verziehen (Böschung).

5. Überbaubare Grundstücksfläche



- 5.1. Baugrenzen (§23, Abs. 3 BauNVO)

- 5.2. Baugrenzen dürfen durch Terrassen ausnahmsweise um 60 m² pro Baufeld überschritten werden. Soweit eine Terrasse Baugrenzen überschreitet, muss sie wasserdurchlässig (z. B. Platten oder Pflaster im Splittbett) ausgeführt werden. Satz 1 gilt nicht für im WA 3 und WA 4 in Richtung Osten festgesetzte Baugrenzen.

6. Stellplätze und Garagen

- 6.1. Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs gemäß des Bebauungsplans Nr. 23 in der Form vom 11.11.2003. Abweichend davon sind für das Appartementhaus im WA 1 10 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen, in festgesetzten Flächen für Tiefgaragen, Garagen und für Stellplätze zulässig. Abweichend davon sind im WA 3 Stellplätze (ohne Überdachung) auch außerhalb der Baufelder auf einer Fläche von 5 m Tiefe, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze, zulässig. Dies gilt entsprechend im WA 4 auf einer Tiefe von 7 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.



- 6.2. Flächen für Tiefgaragen (TG), bzw. für Stellplätze (St) außerhalb von Baufeldern.

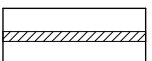
- 6.3. Oberirdische Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster). Nicht zugelassen ist eine Kies-, Sand- oder Schotterdecke.

7. Nebenanlagen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallentsorgung



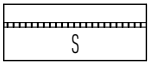
- 7.1. Flächen für Nebenanlagen (NA)

Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zugelassen werden, als Hochbauten (z.B. Gartenhäuser, Carports) jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 25m² je Hauptanlage. Abweichend von Satz 1 sind im WA 1 und WA 2 Nebenanlagen als Hochbauten (z.B. Gartenhäuser, Carports, Treppenanlagen) nur innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Abweichend von Satz 1 sind im WA 3 Nebenanlagen als Hochbauten auf einer Fläche von 5 m Tiefe, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Im WA 4 sind Nebenanlagen als Hochbauten auf einer Fläche von 7 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.



- 7.2. Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zur für die Abstützung des festgesetzten Geländes (Festsetzung 3.5) erforderlichen Höhe + 20 cm, zulässig. Abweichend davon dürfen Stützmauern im WA 3 zum Anschluss an zulässige Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Einfriedung ausgeführt werden. Sie sind in Naturstein oder in Stahlbetonverbund mit Vorsatzmauer und Abdeckung aus Naturstein auszuführen. Als Stein ist nur Kalkstein zulässig. Soweit es bauordnungsrechtlich erforderlich ist, sind blickdurchlässige Umwehrungen oberhalb von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.



7.3. Sichtschutzmauer

Entlang der westlichen Grenze der Verkehrsfläche vor dem Kavaliershause 1 (WA 2) ist eine Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Mauer muss in der Höhe bündig an die Stützmauer anschließen und dieser in Materialität, Farbe und Oberfläche entsprechen.

7.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zwischen Grundstücken und bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

In Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Ziffer 8.1 sind Einfriedungen unzulässig.

In Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen der Herrschinger Straße und der Von- der Tann- Straße sind Einfriedungen zu errichten, soweit nicht bereits vorhanden. Diese Einfriedungen müssen in Holz, Natur mit stehender Lattung ausgeführt werden. Zaunpfosten dürfen abweichend davon in Naturstein oder Betonwerkstein ausgeführt werden.

Im Übrigen sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun oder Doppelstabzaun in dunkelgrün oder dunkelgrau auszuführen. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen; dies gilt nicht für die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.



7.5. Fläche für Abfallbeseitigung

8. Verkehrsflächen



8.1. Öffentliche Verkehrsfläche (Ortsstraße)



8.2. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Feld- und Waldweg)

Soweit zur Befestigung des Waldweges Stützmauern oder vergleichbare Befestigungen notwendig sind, sind diese nur in Naturstein mit Anlauf und offener Fuge zulässig

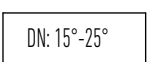


8.3. Straßenbegrenzungslinie

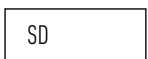


8.4. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Hufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

9. Gestaltungsvorschriften

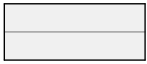


9.1. Dachneigung innerhalb des Baufensters oder der Fläche für Nebenanlagen (hier 15°-25°)

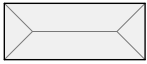


9.2. Dachform (hier z. B: Satteldach)

SD = Satteldach
WD = Walmdach
FD = Flachdach
PD = Pulldach



Satteldach mit Firstrichtung



Walmdach mit Firstrichtung

- 9.3. Am Schloss ist ausschließlich auf Westseite ein Dacheinschnitt mit einer Breite von 4 m und einer Tiefe von 4 m sowie zwei Dachgauben zulässig. Auf der Ostseite des Schlosses sind ausschließlich ein Zwerchhaus sowie zwei Dachgauben zulässig. Der Dacheinschnitt und das Zwerchhaus müssen die gleiche Breite haben und sind mittig der Längsseite des Schlosses anzuordnen. Die Dachgauben müssen symmetrisch mit gleichem Abstand zum First sowie zum Zwerchhaus bzw. Dacheinschnitt angeordnet werden.
- Im WA 3 sind je Seite max. 2 Dachgauben auf den Süd-, Ost und Westseiten zulässig. Im WA 4 sind je Seite max. 2 Dachgauben zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Dachgauben unzulässig.
- Bei Satteldächern sind zusätzlich je Dachfläche 2 Dachflächenfenster zulässig, bei Walmdächern gilt dies für alle 4 Dachflächen. Flachdachfenster oder Lichtkuppeln sind unzulässig.
- 9.4. Das Zwerchhaus muss der Breite des Mittelrisalits entsprechen (max. 4 m). Die Ansichtsfläche des Zwerchhauses darf 11 m² nicht übersteigen. Die Dachneigung muss dem Hauptdach entsprechen. Der Dachüberstand ist umlaufend auf 25 cm beschränkt. Das Zwerchhaus muss wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.
- 9.5. Dachgauben sind als Giebel- oder Schleppgauben zulässig. Dachgauben müssen je Haus nach Form und Maß gleich gestaltet und auf gleicher Höhe angeordnet sein. Dachgauben müssen mindestens 4,00 m von der nächsten Gebäudeecke entfernt sitzen. Die Breite einer Dachgaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Dachgaube darf 5 m² nicht überschreiten. Der Dachüberstand ist umlaufend auf 25 cm beschränkt. Ihr Abstand untereinander, zu Dachflächenfenstern, zum Dacheinschnitt oder Zwerchhaus muss mindestens 2 m betragen. Dachgauben müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.
- 9.6. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,4 m x 1,6 m zulässig. Sie müssen je Haus gleich groß sein und einen gleichen Abstand von mind. 1 m zum First einhalten. Ihr Abstand zu Ortgängen, Kehlen oder Graten muss mindestens 1 m betragen. Ihr Abstand untereinander, zu Dachgauben, zum Dacheinschnitt oder Zwerchhaus muss mindestens 2 m betragen.
- 9.7. Für Walmdächer ist der Dachüberstand auf 25cm beschränkt, die Untersicht ist geschlossen auszuführen.
- 9.8. Geneigte Dächer sind nur mit harter Deckung aus Ziegel oder Dachsteinen in naturrot, rotbraun oder braun zulässig, Blecheindeckungen sind auf einer Fläche von max. 10% in Kupfer oder mit dunkler Oberfläche zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Gewächshäuser.
- 9.9. Technische Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsrohre, Solarpaneele, Schornsteine, etc.) sind zulässig. Die zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen darf durch technische Dachaufbauten um 1,0 m überschritten werden, dabei müssen technische Dachaufbauten um mind. 1,0 m von der nächsten Außenwand abrücken. Oberhalb dürfen die Oberkanten von technischen Dachaufbauten nicht mehr als 30 cm Abstand zur Dachhaut haben. Solarpaneele sind parallel zum Dach zu errichten. Die Oberseite von Solarpaneelen darf zur Dachhaut nicht mehr als 30 cm Abstand haben. Solarpaneele auf dem Dach des Schlosses sind unzulässig. Die vorgenannten Beschränkungen gelten nicht für Schornsteine.
- 9.10. Als Fassadenmaterialien sind in der Fläche nur Putz, oder Holz zulässig. Im WA 2 sind zudem auch Naturstein oder Klinker zulässig. Ganzglasfassaden sind unzulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Gewächshäuser. Aus Schallschutzgründen sind Verglasungen an Balkonen oder Loggien des Wohnhaus 1 und des Apartmenthauses

zulässig.

Im WA1 ist das Sockelgeschoss, soweit es sich oberhalb der Geländeoberfläche und unterhalb der Höhenkote von 677,50 Meter über NN mit einer Vorsatzmauer aus Kalkstein zu versehen.

- 9.11. Balkone sind an den Kavaliershäusern sowie im WA 3 und WA 4 nicht zulässig. Im Übrigen sind Balkone je Vollgeschoss nur auf einer Seite des Gebäudes mit einer Breite von bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Für das Appartementhaus im WA1 gilt dies entsprechend für zwei Seiten. Am Schloss sind insgesamt 2 Balkone innerhalb des Baufelds zulässig, Loggien sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 9.12. Die Verwendung greller Farben und spiegelnder Oberflächen (z.B. Spiegelglas und spiegelnde Metallflächen) ist unzulässig.
- 9.13. Je gewerblicher oder freiberuflicher Nutzungseinheit sind max. zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Fläche von je 1 m² zulässig, wobei bei Schriftzügen bestehend aus Einzelbuchstaben nur die Fläche der Buchstaben angerechnet wird. Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

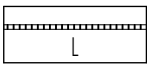
10. Immissionsschutz



10.1. Lärmpegelbereich III Schalldämmmaß 35 R'w,res in dB



10.2. Lärmpegelbereich II Schalldämmmaß 30 R'w,res in dB

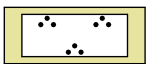


10.3. Lärmschutzwand

Im WA 1 ist zwischen Wohnhaus 1 und Apartmenthaus eine Lärmschutzwand herzustellen, diese muss eine Höhe von 2,5m aufweisen und ist transparent auszubilden.

Im WA 4 ist zwischen Wohn- und Gartenhaus eine Lärmschutzwand herzustellen, diese muss eine Höhe von 2,5m aufweisen und ist in Materialität, Farbe und Oberfläche dem Wohnhaus oder dem Gartenhaus anzugleichen.

11. Grünordnung



11.1. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind Gestaltungselemente und Wege der Gartenanlage sowie die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die private Grünfläche ist als Wiese zu gestalten. Lückige Gehölzpflanzungen heimischer Arten sind zulässig.



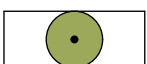
11.2. Retentionsbecken



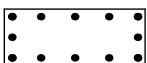
11.3. Wald

11.4. Zu erhaltender Gehölzbestand

Zum Schutz von zu erhaltenden Gehölzbestand sind vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft -während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind- im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.



11.4.1. vorhandener Baumbestand/ Einzelbaum, zu erhalten



11.4.2. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

11.5. Zu pflanzende Gehölze



11.5.1. Einzelbaum, zu pflanzen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich Berg-Ahorne zugelassen. Die Lage darf gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

11.5.2. Im Bereich der Einfamilienhäuser im WA 3 ist je vollendete 280 m², im WA 4 je vollendete 500 m² Baugrundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandener und ggf. festgesetzter Baumbestand wird angerechnet. Im WA 3 ist dabei mind. 1 Laubbaum je Baugrundstück in einem Abstand von 1,0 m bis max. 5,0 m zur Erschließungsstraße zu pflanzen.

11.5.3. Im WA 1 sind mindestens 12, im WA 2 sind mindestens 8 heimische, standortgerechte Laubbäume oder hochstämmiger Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Festgesetzter, vorhandene oder zu pflanzende Einzelbäume gemäß Planzeichen A.11.4.1 und 11.5.1 werden angerechnet.

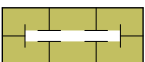
11.5.4. Die Mindest-Pflanzqualität aller zu pflanzender Bäume beträgt, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

11.5.5. Tiefgaragen sind, soweit sie zur Begrünung vorgesehen sind, mit einer flächendeckenden durchwurzelbaren Substratschicht von min. 80 cm Höhe zu überdecken. In Gebäudenähe (innerhalb eines Abstands von 3 m, gemessen von der jeweiligen Außenwand) ist eine durchwurzelbare Substratschicht von 50 cm Höhe ausreichend. Soweit dies für einzelne Pflanzungen (etwa bei Sträuchern) erforderlich ist, ist eine entsprechend höhere Substratdicke herzustellen; bei Baumpflanzungen sind Pflanzinseln mit einer Mindestsubstratdicke von 1,20 m herzustellen.

11.6. Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Auf den Baugrundstücken sind für festgesetzte, zu erhaltenden und neu zu pflanzende Bäume gemäß Festsetzungen A.11.4.1 bis 11.5.3 sowie deren Nachpflanzungen ausschließlich Laubgehölze sowie max. 10% Eiben und Kiefern als heimische Nadelgehölze zulässig. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

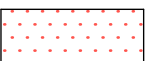
11.7. Als Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische Gehölze und Sträucher zulässig, nicht jedoch Koniferen.

11.8. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind sowie als Terrassen, Lichtschächte (vgl. 5.2 und 5.3) oder Zuwegung zu den Gebäuden dienen, gärtnerisch zu gestalten.



11.9. Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Fläche ist mit fruchtreichen Sträuchern und 15% Bäumen zu bepflanzen und als dem westlich angrenzenden Wald dienender Waldmantel zu entwickeln. Für Sträucher gilt als Mindestpflanzqualität 3xv. 5 Tr., Höhe > 150 cm, für Bäume 2xv. Heister Höhe > 200 cm.

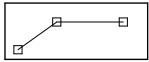


12. Flächen für die Feuerwehr

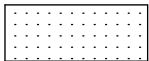
C Hinweise



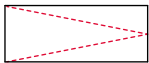
Flurstück Nr. (z.B. 860/5)



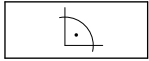
Bestehende Grundstücksgrenze



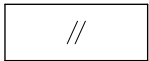
Bestehende Gebäude



Tiefgaragenrampe



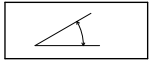
Rechtwinkliges Gebäude



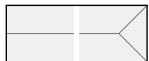
Parallel



Bezugspunkt Einmessung



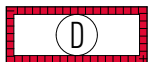
Winkelbemaßung



Vorgeschlagener Baukörper



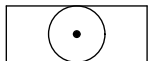
Abzubrechendes Bauteil



Denkmalschutz:

Vorhandenes Bodendenkmal Nummer D-1-8033-0021 – Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting Kempten).

Für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Tiefe von 10m ab der Grundstücksgrenze entlang der Herrschinger Straße ist vor Bodeneingriffen eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG einzuholen. Generell wird auf den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG hingewiesen. Darüber hinaus sind im gesamten Geltungsbereich archäologische Bodenfunde meldepflichtig nach Art. 8, 1-2 BayDSchG.



Vorhandener Baumbestand/ Einzelbaum, erhaltenswert



Standortvorschlag zu pflanzender Einzelbaum gemäß Festsetzung A 11.5.2

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtlich Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG sind die folgenden sowie die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert dargelegten Vermeidungsmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag dem Vorhabensträger verbindlich auferlegt worden:

V1: Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Einbau von Fledermauskästen am neuen Gebäudebestand sowie Ausbringung provisorischer Quartiere von Kästen auf Stelzen zur Überbrückung des zeitlichen Versatzes zwischen Abriss und Neuerrichtung

V2: Schaffung von Ersatzquartieren durch Anbringung von Nistkästen im Wald sowie Ausweisung und Sicherung von zukünftigen Biotopbäumen

V3: Anpassung des Außenbeleuchtungskonzeptes, d.h. zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen

V4: Zeitbeschränkung Baufeldfreimachung (Gehölzrodung und Gebäudeabriss) nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. von 1.10. bis 28.2., zusätzlich bei Fällung von Bäumen mit Winterquartierpotential für Fledermäuse nur im September/Okttober bzw. im April unter Begleitung Artenschutzexperte, angepasstem Vorgehen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

V5: Ausbringung von Nisthilfen für Brutvögel.

V6: Sicherung von durchgehenden Glasflächen von mehr als 4 m² gegen Vogelschlag.

Den Bauvorlagen für die Neubauten ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem sich ergibt, dass die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten sind.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasser-Beseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU vor Bezug anzuschließen.

Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.

Fl. Nr. 219/2

Flurnummer gehört der Gemeinde Erling (Andechs)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2017 die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gegeben.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Andechs, den

(Siegel)

Anna E. Neppel, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

Andechs, den

(Siegel)

Anna E. Neppel, 1. Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Andechs, den

(Siegel)

Anna E. Neppel, 1. Bürgermeisterin