

GEMEINDE

ANDECHS
LANDKREIS STARNBERG

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 43.5
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**„Erweiterung des Betriebsgeländes
am Steyrerweg 1 im Gemeindeteil
Frieding (Nord)“#**
Betreffend die Flurnr. 285 und die westlichen
Teilflächen aus 321 und 322 (2135)

PLANFERTIGER

Fabian Selaskowski
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Am Weißbach 3b
82396 Pähl-Fischen
Tel: 0 88 08 – 924 89 89
E-mail: info@selaskowski.com

GRÜNORDNUNG, NATUR-, UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Monika Treiber
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Erich-Holthaus-Str. 8
82211 Herrsching am Ammersee
Tel: 0 81 52 – 31 53
E-Mail: info@landschaftsarchitektur-treiber.de

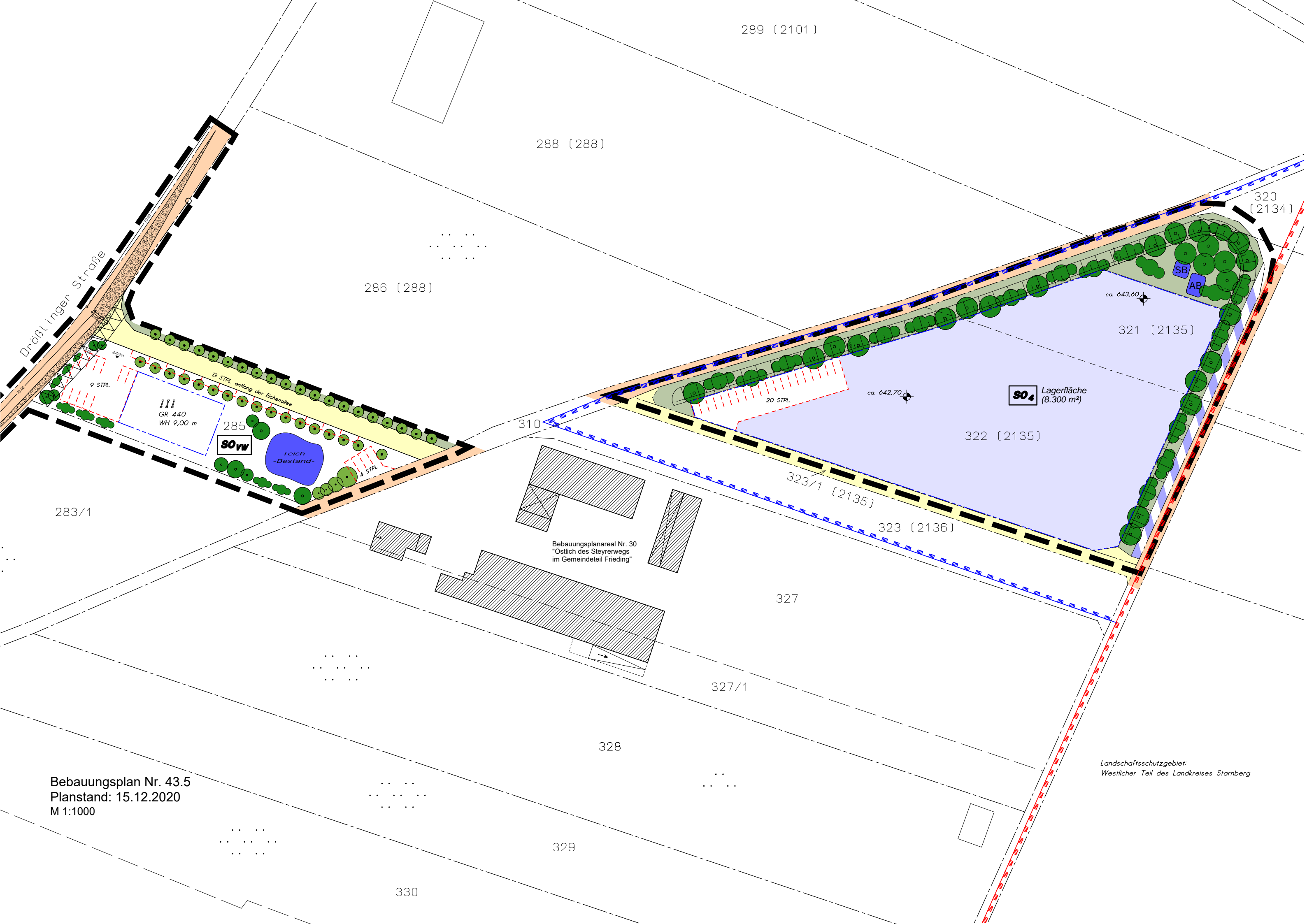
PLANDATUM

Vorentwurf: 28.02.2019
Entwurf: 26.03.2019
Geändert: 15.12.2020

PRÄAMBEL

Die Gemeinde **ANDECHS** erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO -, und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43.5 „Erweiterung des Betriebsgeländes am Steyrerweg 1 im Gemeindeteil Frieding (Nord)“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als

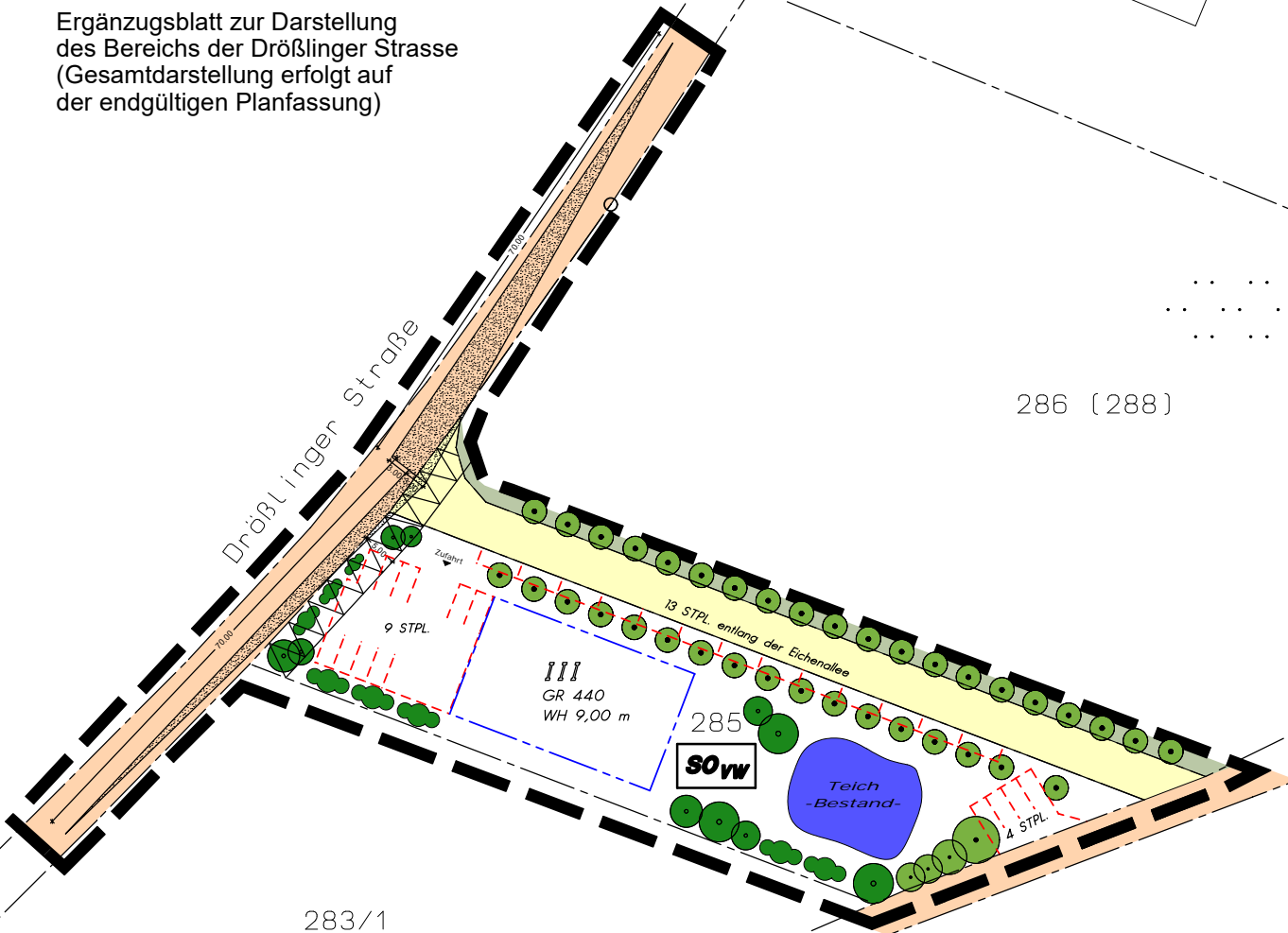
SATZUNG



Bebauungsplan Nr. 43.5
 Planstand: 15.12.2020
 M 1:1000

Landschaftsschutzgebiet:
 Westlicher Teil des Landkreises Starnberg


Ergänzungsblatt zur Darstellung
des Bereichs der Dröblinger Strasse
(Gesamtdarstellung erfolgt auf
der endgültigen Planfassung)



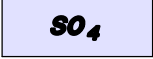

Bebauungsplan Nr. 43.5
Planstand: 15.12.2020
M 1:1000

A. Festsetzungen durch Planzeichen


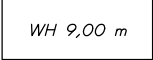

1. Geltungsbereich

- 1.1  Räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

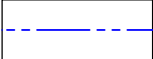
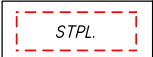
2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sondergebiet 4 - Lagerfläche (8.300 m²)
- 2.2  Sondergebiet Verwaltung

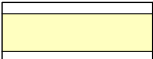

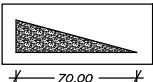
3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Maximal zulässige Grundfläche in m², z.B. 350 m²
- 3.2  Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 9,00 m
- 3.3  Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse





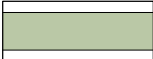

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Flächen für Stellplätze

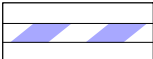
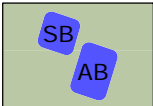
5. Verkehrsflächen

- 5.1  Private Verkehrsflächen
- 5.2  Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3  Sichtdreieck mit Vermessung

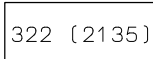
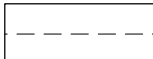
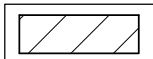
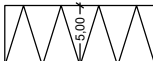
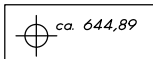
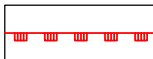
6. Grünordnung

- 6.1  Zu erhaltende Bäume
- 6.2  Zu pflanzende Bäume (nach Artenliste)
- 6.3  Zu erhaltende Sträucher/Gehölze
- 6.4  Zu pflanzende Sträucher/Gehölze (nach Artenliste)
- 6.5  Private Grünflächen
- 6.6  Zu begrünender Sichtschutzwall

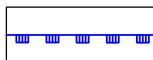
7. Sonstige Flächen

- 7.1  Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, z.B. 2,5 m Streifen
- 7.2  Private Grünfläche mit Absetzbecken (AB) und Sickerbecken (SB) zur Oberflächenentwässerung

B. Hinweise durch Planzeichen

-  Flurnummer aktuell - (Flurnummer nach Flurbereinigung / in Klammern)
-  Flurstücksgrenze, die nach Flurbereinigung entfällt
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Anbauverbotszone entlang der Dröblinger Straße (Breite: 5,0 m)
-  Höhenkote bestehendes Gelände
-  Geplante Grenzlinie des Landschaftsschutzgebiets "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"

C. Nachrichtliche Übernahme

-  Bestehende Grenzlinie des Landschaftsschutzgebiets "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO₄ – Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m²) – gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist das Abstellen, Lagern und Verladen von Transport-, und Baucontainern, Werk-, und Hilfsstoffen (wie z.B. Verbaumaterial) sowie Verladerampen, Betonfertigteile und Baumaschinen. Weiterhin zulässig sind die Lagerung von Bauschutt-, Straßenaufbruch, Zuschlagsstoffen (wie z.B. Kies, Humus, Steine und nicht verunreinigtes, zertifiziertes Material) und die Lagerung und Weiterverarbeitung von Rohstoffen und Recyclinggut. Zulässig sind außerdem Stellplätze für Mitarbeiter innerhalb der gekennzeichneten Flächen. Die Nutzung des SO 4 ist zum Betrieb einer Siebanlage bzw. zum Betrieb von Bagger/Radlader/Stapler oder ähnlich lärmintensiver Maschinen und Geräte ist erst zulässig, wenn der Sicht-/Lärmschutzwall durchgängig mit einer Höhe von 2 m errichtet ist (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.2 SO_{vw} – Sondergebiet Verwaltung - gem. § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Verwaltungsgebäude/Bürogebäude, private Grünflächen sowie Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher innerhalb der gekennzeichneten Flächen. Unter dem Verwaltungsgebäude ist eine Tiefgarage zulässig, wenn sie in ihrer Ausdehnung den Bauraum nicht überschreitet. Weiterhin zulässig ist die Aufstellung einer Werbeanlage (Firmenschild) mit einer Gesamtfläche bis 4 m² und einer Gesamthöhe von maximal 4 m, die jedoch nicht die Sichtdreiecke an der Dröblinger Straße beeinträchtigen darf. Zulässig sind außerdem Anlagen für die Löschwasservorhaltung und für die Versickerung von Niederschlagswasser.

1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geltungsbereich SO₄ - Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m²) und Geltungsbereich SO_{vw} - Sondergebiet Verwaltung (GR: 440 m² inkl. Tiefgaragenrampe):

Die zulässige Grundfläche darf im Sinne von §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geltungsbereich SO_{vw} - Sondergebiet Verwaltung:

Die Außenwandhöhe darf maximal 9,00 m betragen. Sie ist von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen. Die Höhenkote des Rohfußbodens Erdgeschoss darf maximal 0,20 m über der Höhenkote der Fahrbahnmitte Eichenallee, in der Mitte der Zufahrt zum Verwaltungsgebäude, liegen.

3. Bauliche Gestalt

3.1 Geltungsbereich SO_{vw} - Sondergebiet Verwaltung:

3.1.1 Es ist nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 11° - 20° zulässig.

- 3.1.2 Die Firstrichtung muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.
- 3.1.3 Gauben, Zwerchgiebel und Quergiebel sind unzulässig.
- 3.2 Bei der Bauantragsstellung ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 4.1 Geltungsbereich SO₄ - Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m²):
 - 4.1.1 Es sind nur offene Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 4.1.2 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind unzulässig.
- 4.2 Geltungsbereich SO_{VW} - Sondergebiet Verwaltung:
 - 4.2.1 Es sind nur Carports und offene Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 4.2.2 Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrtsrampen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1 Der neu anzulegende Sichtschutzwall nördlich und östlich des Sondergebiet 4 (SO₄) muss mindestens eine Höhe von 1,80 m und eine Breite von 5,00 m am Fuß haben. Der Wall wird an der Außenseite und auf der Wallkrone in versetzten Reihen mit Gehölzen aus der Artenliste bepflanzt. Auf der Innenseite wird der Wall mit einer 1,80 m hohen Stützmauer begrenzt. Die Pflege von Bäumen und Sträuchern hat sich an deren natürlichen Wuchsformen zu orientieren. Schnittmaßnahmen, die zur Kappung oder zu geometrischen Formen führen (z.B. Kastenprofil) sind unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 5.2 Artenliste für die Bepflanzung des Sichtschutzwalls:

Bäume: Mindestpflanzgröße Hochstamm, H., Cont. 30l, StU. 10-12 cm

| | |
|----------|--|
| 10 Stück | Acer platanoides – Spitz-Ahorn |
| 7 Stück | Betula pendula – Sand-Birke |
| 10 Stück | Carpinus betulus - Hainbuche |
| 10 Stück | Pinus sylvestris – Waldkiefer, Co. 7,5l, H 80-100 cm |
| 10 Stück | Prunus avium - Vogelkirsche |
| 8 Stück | Quercus robur – Stiel-Eiche |
| 8 Stück | Tilia cordata – Winter-Linde |

Heister: Mindestpflanzgröße, Heister, 2xv., o.B., H 200-250 cm

| | |
|----------|--|
| 25 Stück | Acer campestre – Feld-Ahorn, Heister, 2xv., o.B. 125-150 cm |
| 25 Stück | Alnus incana - Grau-Erle |
| 25 Stück | Carpinus betulus – Hainbuche, Heister, 2xv., o.B. 150-175 cm |
| 25 Stück | Quercus robur – Stiel-Eiche |
| 25 Stück | Tilia cordata – Winter-Linde |
| 25 Stück | Salix fragilis - Knack-Weide |

Sträucher: Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, H 100-150 cm

| | |
|-----------|---|
| 150 Stück | Cornus mas – Kornelkirsche |
| 180 Stück | Cornus sanguinea – Roter Hartriegel |
| 150 Stück | Corylus avellana – Hasel |
| 70 Stück | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, 3 Triebe |
| 150 Stück | Ligustrum vulgare 'Atrovirens' – Schwarzgrüner Liguster |
| 100 Stück | Prunus spinosa – Schlehe |
| 70 Stück | Rosa multiflora – Vielblütige Rose |
| 100 Stück | Rhamnus frangula – Faulbaum |
| 80 Stück | Salix caprea – Sal-Weide |
| 120 Stück | Salix purpurea - Purpur-Weide |
| 30 Stück | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| 50 Stück | Viburnum lantana – Wolliger Schneeball |
| 80 Stück | Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball |

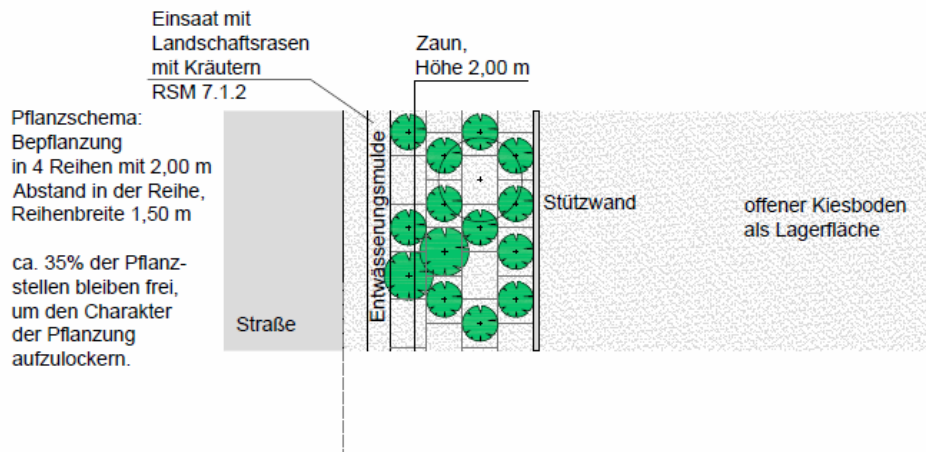
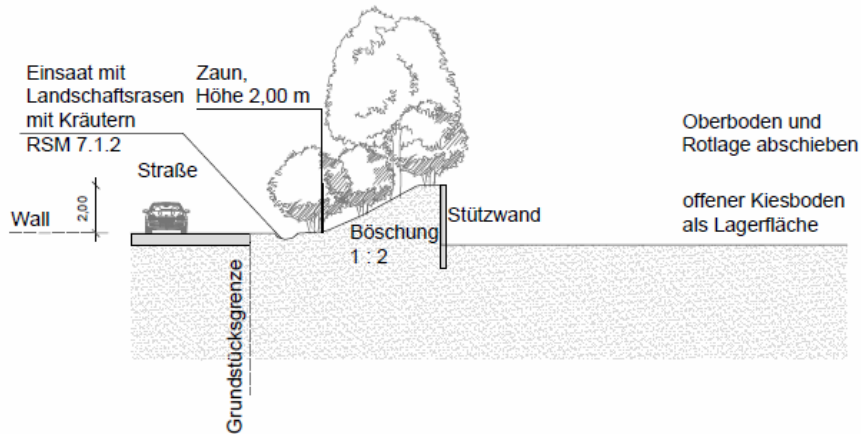
Kletterpflanzen: Je m Zaun 1 Kletterpflanze zur Begrünung

- Clematis vitalba – Waldrebe
- Hedera helix – Efeu
- Humulus lupulus – Hopfen

- 5.3 Der neu zu gestaltende Bereich des Sondergebiet Verwaltung (SO_{vw}) ist mit Gehölzen aus der Artenliste zu bepflanzen. Es sind nur Pflanzen aus der Artenliste (s. 5.2) zulässig. Entlang der 4 Parkplätze sind dreireihige Gehölzpflanzungen mit 1 Pflanze je 1,5 m² anzulegen.
- 5.4 Der außen liegende Böschungsfuß ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 anzusäen. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 5.5 Gehölzpflanzungen und Einsaat sind in der Vegetationsperiode nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.
- 5.6 Ausgefallene Pflanzen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 5.7 Bestehende Grünflächen mit 578 m² werden von dem Betriebsgelände in den Norden der Flur-Nr. 2135 verlegt. Auf der Fläche sind 10 Stück Bäume, 15 Stück Heister und 100 Stück Sträucher aus der Artenliste zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind als extensive kräuterreiche Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche sind zwei Teiche mit Lehmdichtung, einer maximalen Tiefe von 1,2 m und einer Grundfläche von insgesamt 58 m² anzulegen.

5.8 Regeldetails zum Sichtschutzwall des Sondergebiets 4 (SO₄):

REGELSCHNITT LÄRMSCHUTZWALL



- 5.9 Die Haufwerke dürfen die Höhe der Wallbepflanzung nicht überschreiten. Die Haufwerke dürfen anfangs nicht mehr als 6 m Höhe, mit der Höhenentwicklung der Pflanzung max. 8 m aufweisen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Geltungsbereich SO₄ - Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m²):

- 6.1.1 Zur Sicherung des Betriebsgeländes ist als Einfriedung an der Grundstücksgrenze, bzw. in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze umlaufend ein 2,00 m hoher Stahlmattenzaun zulässig, der mit heimischen Klettergewächsen (z.B. Clematis vitalba, Humulus lupulus, Hedera helix, 1 Pflanze je 1 m Zaun) zu bepflanzen ist. Der Zaun ist mit einer Gehölzreihe, im Bereich des Walls mit vier Gehölzreihen zu hinterpflanzen.

- 6.2 Geltungsbereich SO_{VW} - Sondergebiet Verwaltung:

- 6.2.1 Als Einfriedung sind sockellose Stahlmattenzäune und Zäune mit senkrechter Holzlattung (wie z.B. Staketen-, oder Hanikelzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

7. Verkehrsmäßige Erschließung und Oberflächenausführung

- 7.1 Geltungsbereich SO₄ - Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m²):
- 7.1.1 Innerhalb des Sichtschutzwalls ist der Abtrag des Oberbodens (Humus und Rotlage) bis ca. 1,50 m Tiefe zulässig. Eine Oberflächenversiegelung der darunter befindlichen, offenen Kiesschicht ist bis zu 50% zulässig.
- 7.1.2 Die Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sind zu mindestens 50% wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. Aquadrain-Pflaster mit Sickerfugen). Der verbleibende Anteil ist auch oberflächenversiegelt zulässig (z.B. Asphalt).
- 7.2 Geltungsbereich SO_{VW} – Sondergebiet Verwaltung:
- 7.2.1 Die Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sind zu mindestens 50% wasserdurchlässig auszubilden. (z.B. Aquadrain-Pflaster mit Sickerfugen). Der verbleibende Anteil ist auch oberflächenversiegelt zulässig (z.B. Asphalt).

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 Ausgleichsflächen:
Für den Eingriff werden 5.013 m² Ausgleichsfläche benötigt.
Die Ausgleichsflächen liegen auf den Flur-Nrn. 1519 und 1557, Gemarkung Frieding mit 1.120 m². Es erfolgt die Umwandlung der bestehenden Waldflächen zu lichten Laubholzbeständen.
Auf der Flur. Nr. 2133 TF (alt 322), Gemarkung Frieding, werden 3.893 m² Ackerfläche in artenreiches, extensives Grünland umgewandelt. Zunächst erfolgt eine Umwandlung in Grünland mit 4-5 Schnitten im Jahr, ohne Düngung. Das Mähgut muss aufgenommen und einem geordneten Kreislauf zugeführt werden.
Nach 5 Jahren erfolgt die Ansaat mit Heudrusch einer benachbarten Glatthaferwiese. Die Wiese wird dann nur noch 2 Mal pro Jahr gemäht. Der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15.06. der zweite nicht vor dem 15.09. Alle drei Jahre erfolgt der erste Schnitt nicht vor dem 16.08. um spätblühenden Arten die Aussaat zu ermöglichen. Das Schnittgut muss aufgenommen und einem geordneten Kreislauf zugeführt werden.

9. Festsetzungen zum Artenschutz

- 9.1 Alle Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen werden in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der (gesetzlich festgesetzten) Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten durchgeführt.
- 9.2 Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglichen als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienender Strukturen, sowohl im Bereich von Gehölzen, als auch im Offenland.
Auf nächtliche Bauarbeiten zwischen 22.00 - 6.00 Uhr wird gänzlich verzichtet.

- 9.3 Unter anderem können beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen, beim Umlagern von Material und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen oder eine Umweltbaubegleitung). 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 die Regierung von Oberbayern.

10. Immissionschutz

- 10.1 Geltungsbereich SO₄ - Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m²) und Geltungsbereich SO_{VW} - Sondergebiet Verwaltung:

- 10.1.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, und 43.6 die folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB:

| Gebiet: | $L_{EK, \text{Tag}}$ | $L_{EK, \text{Nacht}}$ |
|--|----------------------|------------------------|
| SO ₄ - Sondergebiet 4 (Lagerfläche /8.300 m ²): | 69 | 0 |
| SO _{VW} – Sondergebiet Verwaltung: | 62 | 45 |

Bezugsfläche für die Emissionskontingentierung ist a) im Geltungsbereich SO₄ die Lagerfläche einschließlich der Stellplätze mit einer Fläche von 8.300 m² und b) im Geltungsbereich SO_{VW} die Fläche ohne private Verkehrsflächen und ohne private Grünflächen.

In Richtung der Ortslage Dröbbling nördlich des Plangebiets erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um ein Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS} = 2$ dB.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) in Richtung der Ortslage Dröbbling $L_{EK, I}$ durch $L_{EK, I} + 6$ zu ersetzen ist.

Die Anwendung der in der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.

Die Anwendung der in der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

- 10.1.2 Innerhalb der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998 (vgl. Anhang C, Seite 5 des Strukturkonzepts).

- 10.1.3 Die DIN 4109 und die DIN 45691: 2006-12 sind bei der Gemeinde einsehbar.

E. Hinweise durch Text

1. Erschließung – Oberflächenentwässerung

- Die Beseitigung der Oberflächenwässer wird durch einen Bodenaufschluss nachgewiesen. Der Untersuchungsbericht des Büros GEO HYDRO BAU CONSULT Nr. 100124-2 vom 26.02.2010 wird Bestandteil der Bauleitplanung und liegt als Anlage bei. Demnach können die Oberflächenwässer der versiegelten Wegeflächen im Geltungsbereich des Sondergebiets 4 (SO₄) über geeignete Versitzanlagen (z.B. Sickerschächte) beseitigt werden. Für das Sondergebiet Verwaltung (SO_{vw}) sind für die Dachflächen und die versiegelten Wegeflächen ebenfalls geeignete Versickerungsanlagen herzustellen. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird nachgewiesen.

2. Erschließung - Abwasserbeseitigung

- Neu zu erstellende bauliche Anlagen müssen vor Inbetriebnahme, bzw. Bezug an die zentrale Abwasser-Beseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Ammersee-Ost (Herrsching) angeschlossen werden. Es ist im Vorfeld der Planung zu klären, ob ausreichende Kapazitäten bezüglich der Abwasserkontingente zur Verfügung stehen. Sämtliches, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anfallendes Abwasser, ist im Trennsystem abzuleiten.

3. Denkmalschutz

Für bauliche Maßnahmen innerhalb von Denkmalflächen gelten folgende Regelungen:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- Nach dem Ereignis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und zur Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen (Stand: Juli 2008) (http://blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentationen_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.
- Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

4. Grünbereiche und Schutzzonen

- Im Nahbereich von Ver-, und Entsorgungsanlagen ist die Neupflanzung von tiefwurzelnden Bäumen unzulässig.

5. Löschwasserversorgung

- Im südöstlichen Teil des Flurstücks 285, befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Weiher mit ca. 260 m³ Wasserkapazität. Der Wasserinhalt des Weihers steht im Brandfall als Löschwasser zur Verfügung. Weiterhin befindet sich ein Unterflurhydrant der überörtlichen Trinkwasserversorgung (DN 200) an der westlichen Spitze des Flurstücks 327/1, der gegen einen Oberflurhydranten zu ersetzen ist.

6. Immissionsschutz

- Schalltechnische Untersuchungen:

Im Zuge der Überplanung des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 (Frieding Nord) ist seitens der Gemeinde Andechs ein ausführliches Gutachten zum Immissionsschutz mit schalltechnischen Untersuchungen beauftragt worden. Das Gutachten des Büros Müller BBM, Planegg (Bericht Nr. M90038/08 vom 27.01.2020) wird Bestandteil der Bauleitplanung und liegt als Anlage bei.

Die Emissionsansätze und Kontingentierungen des Gutachtens sind einzuhalten (siehe Punkt 10. Immissionsschutz / Textliche Festsetzungen). Schalltechnisch relevante Änderungen bedürfen einer erneuten gutachterlichen Überprüfung.

Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA LÄRM).

- Staubimmissionsprognose:

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist seitens des Antragsstellers ein ausführliches Gutachten zum Immissionsschutz mit Staubimmissionsprognosen beauftragt worden. Das Gutachten des Büros Müller BBM, (Bericht Nr. M85 632/1 vom 24.02.2010) wird Bestandteil der Bauleitplanung und liegt als Anlage bei.

Die Emissionsansätze der Staubemissionsprognose sind einzuhalten. Diesbezüglich relevante Änderungen bedürfen einer erneuten gutachterlichen Überprüfung.

- Staubmindernde Maßnahmen:

- Der Bereich des Steyrerwegs zwischen der bereits asphaltierten privaten Zufahrtsstrasse und der neuen Einfahrt in das Betriebsgelände ist zu asphaltieren. Notwendige Wegflächen bis max. 50 % der Gesamtfläche im Sondergebiet 4 (SO₄) können asphaltiert oder alternativ mit asphaltartigem Aufbruchgranulat befestigt werden.
 - Bedarfsweise Reinigung der asphaltierten Zufahrtswege an Tagen mit An- und Abfuhr.
 - Wasserbedüsung der Verkehrsflächen und der Hauptumschlagsplätze und Halden vor allem bei anhaltender Trockenheit.
 - Wasserbedüsung der Siebanlage, von Umschlagvorgängen bzw. gehandhabten Stoffen.
 - Minimierung der Abwurfhöhen aus dem Radlader, Bagger, Lkw.
- Grundwasserschutz:
- Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist seitens des Antragstellers ein ausführliches Gutachten zum Bodenaufschluss beauftragt worden. Das Gutachten des Büros GHB-Consult, (Bericht Nr. 100124-2 vom 26.02.2010) wird Bestandteil der Bauleitplanung und liegt als Anlage bei.
- Maßnahmen zum Grundwasserschutz:
- Auf dem gesamten Betriebsgelände darf nur Abbruchmaterial der Deponieklasse 0 (= gering belastetes Material, welches aufgrund seiner geringen Schadstoffbelastung auf nicht abgedichteten Deponien abgelagert werden darf) gelagert, bzw. aufbereitet werden. Die Lagerung von Straßenaufbruch und Bauschutt ist genehmigungspflichtig nach dem BIm-SchG: für die Lagerung über einem Jahr unabhängig von der Menge und bei zeitweiliger Lagerung ab 100 t.

7. Altlasten

- Zur Auffüllung des Geländes und des Sichtschutzwalls darf nur natürliches und nicht verunreinigtes Bodenmaterial verwendet werden, dessen Herkunft nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

8. Spartengespräche

- Es wird angeregt, vor Baubeginn (Grabungsbeginn/Begrünungsmaßnahmen) Spartengespräche mit den zuständigen Ver-, und Entsorgungsträgern zu führen (z.B. AWA-Ammersee, E.on Bayern, Deutsche Telekom, u.s.w.).

9. Werbeanlagen

- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f, g ZustVVerk).

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Nr. 43.5

„Erweiterung des Betriebsgeländes am Steyrerweg 1 im Gemeindeteil Frieding (Nord)“

GEMEINDE ANDECHS

LANDKREIS STARNBERG

Plandatum:

Vorentwurf: 28.02.2019
Entwurf: 26.03.2019
Geändert: 15.12.2020

Fabian Selaskowski
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Am Weißbach 3b
82396 Pähl-Fischen

1. Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage des Planungsgebiets:
Die Ortschaft Frieding gehört der Gemeinde Andechs an. Etwa 5 km südwestlich befindet sich das nächstgelegene Unterzentrum Herrsching a. Ammersee.
- 1.2 Regionalplan München:
Die Gemeinde Andechs befindet sich im Fremdenverkehrs-, und Erholungsgebiet Fünfseenland und gehört überregional zum Landschaftsraum des Ammer/Loisach-Hügellands.
- 1.3 Anbindung:
Durch Frieding verläuft die STA 9 als Verbindungsstraße von Herrsching über Frieding nach Dröbling.

2. Örtliche Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan:
Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Andechs hinsichtlich der Bebauungsplanareale Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6 und Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 30 stehen noch aus.

3. Angaben zum Planungsgebiet

- 3.1 Das Planungsgebiet ist in zwei Teilflächen unterteilt und grenzt nördlich und westlich an das bestehende Betriebsgelände der Firma Strobl (Bebauungsplangebiet Nr. 30) an. Das Planungsgebiet liegt im „Außenbereich“ und befindet sich in ca. 200 m Entfernung zu den Wohngebieten am nord-östlichen Ortsrand Friedings. Es beinhaltet die Flurstücke 285, und die westlichen Teilflächen aus 321 (2135) und 322 (2135) und liegt östlich der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße), bzw. in Teilen östlich des Steyrerwegs. Das Planungsgebiet umfasst in Summe (beide Teilbereiche) eine Fläche von insgesamt ca. 1,6 ha.

- 3.2 Verkehr

Der Betriebshof wird hauptsächlich über eine private Zufahrtsstraße, die mit der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Straße; Frieding – Dröbling) verbunden ist, befahren. Diese Zufahrtsstraße ist eine Teilfläche des Flurstücks 285, ca. 6,00 m breit und verfügt über eine wasserundurchlässige Asphaltdecke. Sie ist beidseitig mit Eichen alleearartig bepflanzt und kreuzt den Steyrerweg, wo sich im Anschluss auch die Hauptgrundstückszufahrt in den Betriebshof befindet.

Zur Entlastung der Hauptzufahrt bei erhöhtem Be- und Entladeverkehr zu den Lagerflächen im Sondergebiet 4 (SO₄) wird eine Nebenzufahrt zum Grundstück im südlichen Bereich des Sondergebietes 4 ermöglicht, die über den öffentlich gewidmeten Feldweg (Hirtwiesweg, Flurstück 323/1) verläuft.

Entlang der östlichen Grenze des Planungsbereichs wird ein 2,5 m breiter Streifen des Privatgrunds frei-, und bereitgehalten, um den Ausbau, der im Flächennutzungsplan bereits angestrebten östlichen Umgehungsstraße (Wahlstraße 3) der Ortschaft Frieding, zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat zudem eine aktuelle Verkehrsuntersuchung eingeholt (Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vom 04.06.2020). Das prognostizierte Verkehrsaufkommen

kann über die vorhandenen Straßen unkritisch abgewickelt werden. Diese Verkehrsprognose wurde bezüglich des Verkehrslärms beurteilt (Beurteilung des zuzurechnenden Verkehrslärmaufkommens auf der STA 9 (Dröblinger Straße), Müller-BBM Notiz vom 18.06.2020, Nr. M90038/09. Es wurde festgestellt, dass die in Müller-BBM Bericht Nr. M90038/03 vom 16.07.2012 getroffene Beurteilung der Verkehrslärmsituation unverändert gilt und in Hinblick auf mögliche Schwankungen im Verkehrsaufkommen auf der STA 9 für die Anwohner eher auf der sicheren Seite liegen.

3.3 Wasserversorgung

Der Bestand ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Andechs angeschlossen. Neu zu erstellende Gebäude werden ebenfalls in dieser Weise versorgt.

3.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das zentrale Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ammersee-Ost entsorgt und aufbereitet. Neu zu erstellende Gebäude werden ebenfalls an dieses Kanalnetz angeschlossen.

3.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken im Planungsumgriff ordnungsgemäß beseitigt werden. Aufgrund des kiesigen Untergrundes ist eine Versickerung möglich. Die Oberflächenwässer werden zum größten Teil gesammelt und in Absetzbecken und Sickerbecken eingeleitet.

3.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über einen bestehenden Unterflurhydranten am Steyrerweg sichergestellt. Der Unterflurhydrant wird nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans gegen einen Überflurhydranten ausgetauscht. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Planungsgebiets (Flurstück 285 / Sondergebiet Verwaltung) ein Weiher, der über ein Fassungsvermögen von ca. 260 m³ Löschwasser verfügt.

3.7 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Stromnetz der E.ON Bayern. Neu zu erstellende Gebäude werden ebenfalls in dieser Weise versorgt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient dem Erhalt, der Sicherung und Erweiterung des an dieser Stelle seit 1979 bestehenden Familienbetriebs der Familie Strobl in Andechs-Frieding und berücksichtigt die Schaffung dringend benötigter Flächen zur Aufstellung, bzw. Lagerung von Baumaschinen, Baustoffen und Baumaterialien. Des Weiteren beschäftigt der Betrieb mittlerweile über 50 Mitarbeiter und ist durch das ständige Wachstum innerhalb der letzten Jahre dringend auf eine Erweiterung der Betriebsflächen und den Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes angewiesen.

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht geht der Entwurf von einer harmonischen Ergänzung der Bebauung des bestehenden Betriebshofs aus. Eine betrieblich bedingte Bebauungsdichte entwickelt sich somit vorwiegend im süd-westlichen und östlichen, der Ortschaft Frieding zugewandten, Bereichs des Planungsgebiets. Der nördliche Teil des Planungsgebiets (Sondergebiet 4), wird zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Gebäudebebauung freigehalten und dient als Lagerfläche.

5.2 Grünstruktur

Um das bestehende Betriebsgelände im Bebauungsplanareal Nr. 30 befindet sich bereits ein dichter Grüngürtel aus heimischen Gehölzen. Im Zuge der weiteren Planung wird dieser Grüngürtel nun in Form eines 5,00 m breiten, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzenden Sichtschutzwalls östlich und nördlich um das Sondergebiet 4 (SO₄) erweitert. Der Zweck dieser Maßnahme ist zum einen die Eingrünung des Betriebs und der dazugehörigen zukünftigen Lagerflächen zum Schutz des Landschaftsbildes und zum anderen dient die Eingrünung als Staub-, und Schmutzfilter sowohl vom Inneren des Planungsgebiets nach außen, sowie umgekehrt.

Die bereits angelegte Eichenallee entlang der Zufahrtsstraße ab der Kreisstraße STA 9 (Dröblinger Str.) wird hier im Sinne des Landschaftsbildes als schützens-, und erhaltenswert erachtet.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet im Sinne § 11 BauNVO festgesetzt und nach Nutzungsschwerpunkt in zwei verschiedene Bereiche gegliedert. Die zulässige Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen entsprechend definiert.

Der westliche Teil des Planungsgebiets beinhaltet das Sondergebiet Verwaltung (SO_{VW}) für ein neues Verwaltungsgebäude, sowie Flächen für Stellplätze, Grünbereiche und einem bereits bestehenden Löschwasserteich. Der nördliche Teil des Planungsgebiets Sondergebiet 4 (SO₄) dient, mit Ausnahme der festgesetzten Grünzonen, ausschließlich als Lagerfläche und Flächen für Stellplätze (siehe Planzeichnung).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des Sondergebiets 4 (SO₄) werden keine konkreten Vorgaben zur Positionierung der zulässigen Lagermaterialien getroffen, um eine bedarfsgerechte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu gewährleisten. Im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung werden diese Lagerflächen anhand eines Freiflächenplans näher strukturiert. Gemäß BauNVO §19 Abs. 4 Satz 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die im Sondergebiet Verwaltung (SO_{VW}) mögliche Bebauung wird auf ein Verwaltungsgebäude mit max. 350 m² Grundfläche begrenzt, wobei die Tiefgaragenrampe als Nebenanlage zu sehen ist und nicht davon abzugsfähig ist. Um die notwendigen Räumlichkeiten zu gewährleisten sind hier 3 Vollgeschosse mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von 9,00 m möglich. Auch hier ist gemäß BauNVO §19 Abs. 4 Satz 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

6.3 Bauliche Gestalt

Die bauliche Gestalt des Verwaltungsgebäudes und der Lagerflächen wird im Zuge einer vorhabenbezogenen Planung näher definiert.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung der Baugrenzen sichert den, für das Landschaftsbild wichtigen Grüngürtel, der nahezu um das gesamte Planungsgebiet verläuft und dient des Weiteren zur Gliederung der Bereiche unterschiedlicher Nutzung.

6.5 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl und Lage der für Mitarbeiter, Kunden und Betriebsfahrzeuge erforderlichen Stellplätze ist in der Planzeichnung definiert. Weiterhin sind Stellplätze, innerhalb einer unter dem Verwaltungsgebäude geplanten Tiefgarage vorhanden. Der Stellplatznachweis sollte im Einzelfall bei Neuplanungen im Rahmen der Eingabeplanung erfolgen. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, wird auf einen Zaunsockel verzichtet.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Verwendung eines 2,00 m hohen Stahlmattenzauns um das Sondergebiet 4 (SO₄) dient dazu, diesen sensiblen Bereich gegen unbefugten Zutritt zu sichern. Das Sondergebiet Verwaltung (SO_{VW}) kommt hingegen mit der ortsüblichen Zaunhöhe von max. 1,20 m aus.

8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftsschutz

8.1 Grünordnung

Durch die Erstellung der Randeingrünung in Form eines zu bepflanzenden Sichtschutzwalls soll die Einbindung des Betriebshofes in das vorhandene Landschaftsbild gewährleistet werden. Des Weiteren dient die Bepflanzung dieser Randeingrünung zur Minderung von Staubemissionen, da außerhalb sowie innerhalb des Planungsumgriffs mit Staubentwicklung zu rechnen ist.

Die Grünordnungsplanung dient weiterhin auch zur Sicherung und zum Erhalt der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände.

8.2 Naturschutz und Landschaftsschutz

Da die Erweiterung des bestehenden Betriebs ein Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wird ein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Die Ausgleichsflächen liegen mit 5.013 m² auf einer Teilfläche der Flurnummer 2133, Gemarkung Frieding. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Flachlandmähwiese.

Die Grünordnungsplanung und die Maßnahmen zum Naturschutz und Landschaftsschutz werden in dem beiliegenden Umweltbericht mit Begründung weitreichend und ausführlich abgehandelt.

9. Immissionsschutz

Die Ein- und Auswirkungen der Geräusche auf und durch das geplante Vorhaben wurden im Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 „Frieding Nord“ prognostiziert und mit den An-

forderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BIm-SchV und TA Lärm beurteilt (Müller-BBM, 20.07.2018, M90038/07 MLY/MARR). Das Strukturkonzept wurde mit Datum 27.01.2020 fortgeschrieben (Bericht M90038/08). Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für das Sondergebiet Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form eines Emissionskontingents nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt.

Durch die Schallemissionskontingentierung gewährleistet die Gemeinde die Vorgaben des Immissionsschutzes und stellt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher. Das konkrete Bauleitplanverfahren steht in unmittelbarem Zusammenhang mit weiteren selbständigen Bauleitplanungen, die sich aus dem in den Jahren 2010 bis 2016 geplanten Bebauungsplan Nr. 43 für den Bereich „Nördlich des Ortsrandes von Frieding, beidseits der Kreisstraße STA9 (Dröblinger Straße)“ entwickelt haben. Durch ein Strukturkonzept zur Schallemissionskontingentierung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanareals Nr. 43 (Frieding Nord) wird sichergestellt, dass in Summe aller potentiellen gewerblichen Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen auftreten können. Zudem erhalten auch die Gewerbetreibenden entsprechende Planungssicherheit. Losgelöst von dem konkreten Bauleitplanverfahren, hat die Gemeinde daher das Strukturkonzept im Hinblick auf die akustischen Auswirkungen und mögliche Schallemissionskontingentierungen in Auftrag gegeben (Müller-BBM, Bericht Nr. M90038/07). Diesem Strukturkonzept wurden die Betriebsbeschreibungen und Entwicklungsszenarien folgender Firmen zugrunde gelegt: Zerhoch, Sedlmayr, Kaiser, Painhofer, Strobl, Höfler, Bernhart und Bauer. Diese Betriebsbeschreibungen sind auch Gegenstand des jeweiligen Durchführungsvertrags. Die verschiedenen Bauleitplanverfahren, die durch dieses Strukturkonzept miteinander verbunden sind, werden möglichst zeitgleich beziehungsweise in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt.

Das Strukturkonzept ist nachvollziehbar und plausibel. Es wird in den verschiedenen Baugebieten umgesetzt, indem entsprechende Kontingente festgesetzt werden. Dadurch wird eine – über das konkrete Bauleitplanverfahren hinausgehende, gebietsübergreifende – Gliederung der verschiedenen Baugebiete vorgenommen. Bei der Firma Zerhoch und der Firma Strobl werden nur die Flächen in die Kontingentierung einbezogen, auf denen zusätzliches oder geändertes Baurecht zugelassen wird. Bei diesen beiden Bebauungsplänen ist somit auch eine interne Gliederung gegeben. Aufgrund der geringen Größe, der Festsetzungen von Sondergebieten im Wege vorhabenbezogener Bebauungspläne wird bei den anderen Bebauungsplänen auf eine interne Gliederung verzichtet. Bei der Verteilung der Kontingente wurden diese bestehenden, gewerblichen genutzten Flächen berücksichtigt und nachgewiesen, dass der Betriebsumfang, wie er auf diesen Flächen stattfindet und genehmigt ist, unter akustischen Gesichtspunkten keiner weiteren Regelung bedarf. Beim Betrieb Zerhoch wurde dabei ein Betrieb mit einem Innenschallpegel von $L_{i,eq} = 85 \text{ dB(A)}$ tags und nachts berücksichtigt.

Vorhabenplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Nr. 43.5
 "Erweiterung des Betriebsgeländes
 am Steyrerweg 1 im Gemeindeteil
 Frieding (Nord)"

Baumaßnahme:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit
 Tiefgarage

Grundstück: Steyrerweg 1
 82346 Andechs-Frieding

Gemarkung: Frieding

Flurstück: 285

Planinhalt: Lageplan (M 1:200)
 Schnitt A-A (M 1:200)

Plandatum: 15.12.2020

Bauherr:

Strobl Straßen und Tiefbau
 Herr Michael Strobl
 Steyrerweg 1
 82346 Andechs-Frieding
 Tel.: 08152 - 3961330
 strobl@strobl-tiefbau.de

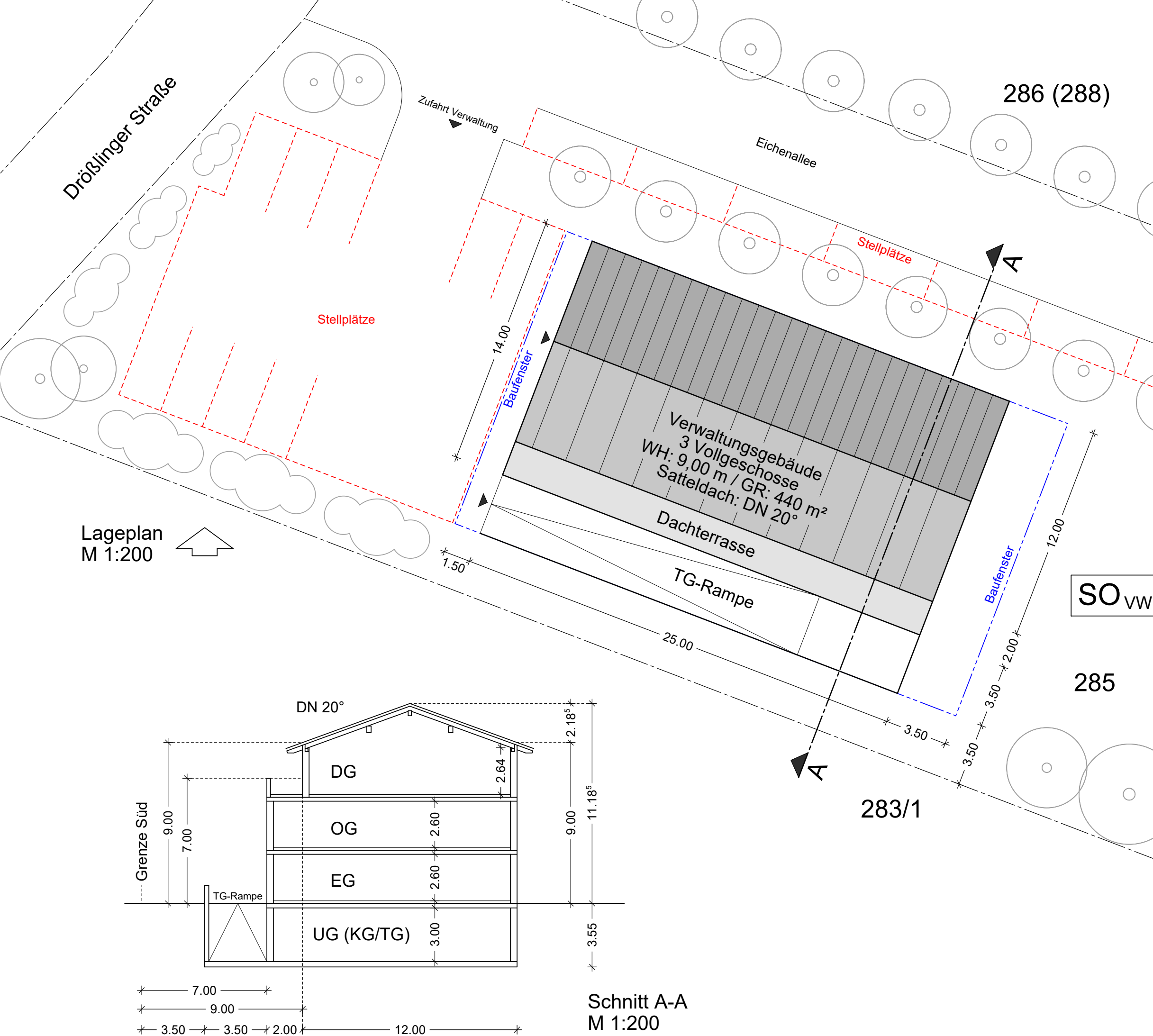
Planverfasser:

Fabian Selaskowski
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Am Weißbach 3b
 82396 Pähl-Fischen
 Tel.: 08808 - 9248989
 info@selaskowski.com

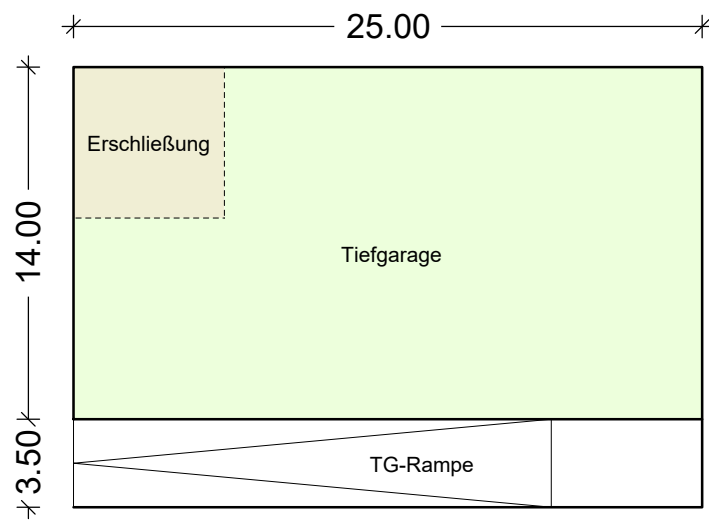


**Grünordnung, Natur-, und
 Landschaftsschutz:**

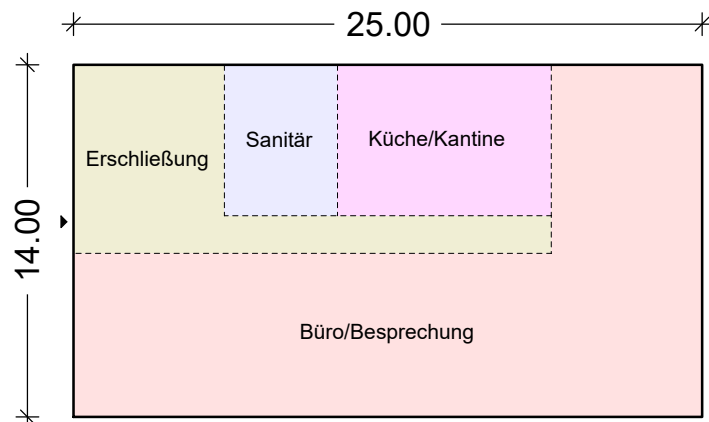
Monika Treiber
 Dipl.-Ing- Landschaftsarchitektin
 Erich-Holthaus-Str. 8
 82211 Herrsching am Ammersee
 Tel.: 08152 - 3153
 info@landschaftsarchitektur-treiber.de



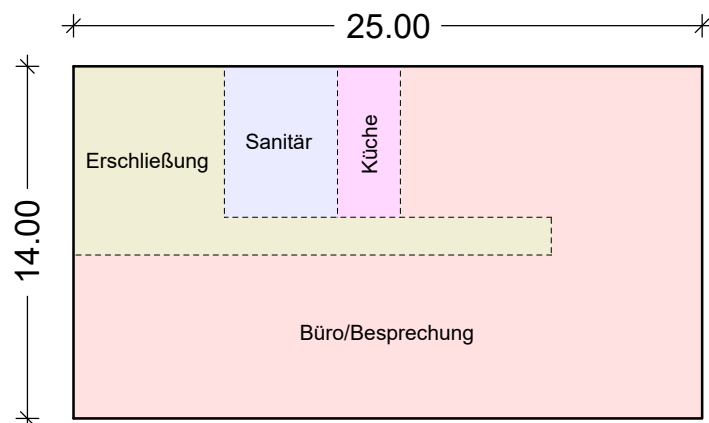
Grundriss
Untergeschoss
M 1:300



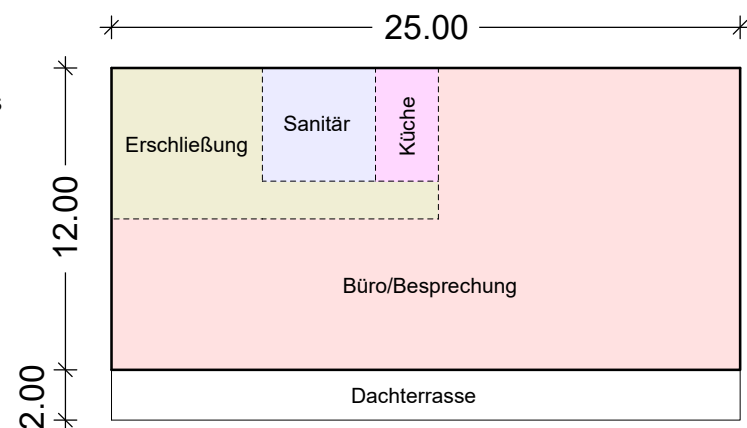
Grundriss
Erdgeschoss
M 1:300



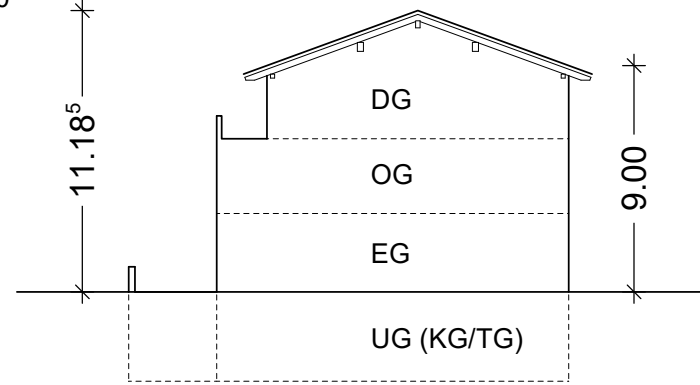
Grundriss
Obergeschoss
M 1:300



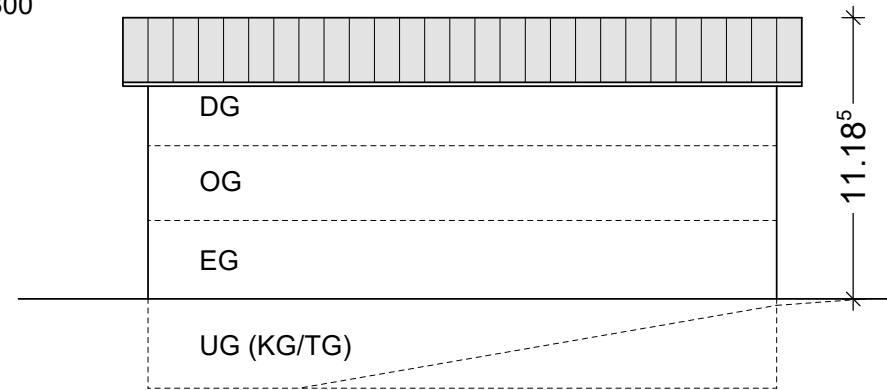
Grundriss
Dachgeschoss
M 1:300



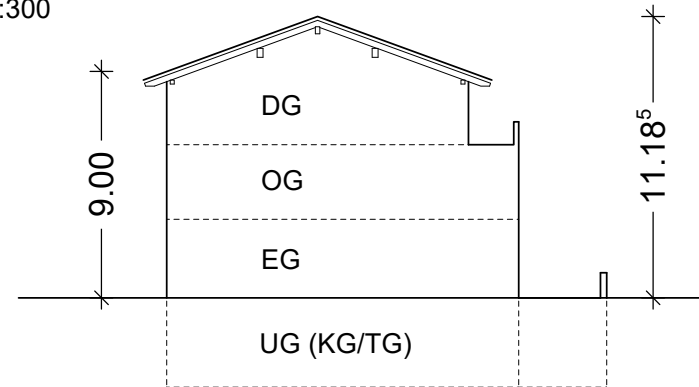
Ansicht Südost
M 1:300



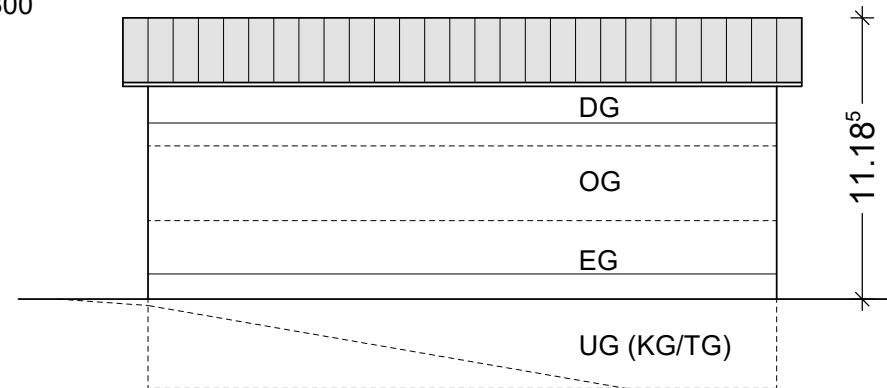
Ansicht Nordost
M 1:300



Ansicht Nordwest
M 1:300



Ansicht Südwest
M 1:300



Vorhabenplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 43.5
"Erweiterung des Betriebsgeländes
am Steyrerweg 1 im Gemeindeteil
Frieding (Nord)"

Baumaßnahme:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit
Tiefgarage

Grundstück: Steyrerweg 1
82346 Andechs-Frieding

Gemarkung: Frieding

Flurstück: 285

Planinhalt: Grundrisse (M 1:300)
Ansichten (M 1:300)

Plandatum: 15.12.2020

Bauherr:

Strobl Straßen und Tiefbau
Herr Michael Strobl
Steyrerweg 1
82346 Andechs-Frieding
Tel.: 08152 - 3961330
strobl@strobl-tiefbau.de

Planverfasser:

Fabian Selaskowski
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Am Weißbach 3b
82396 Pähl-Fischen
Tel.: 08808 - 9248989
info@selaskowski.com



**Grünordnung, Natur-, und
Landschaftsschutz:**

Monika Treiber
Dipl.-Ing- Landschaftsarchitektin
Erich-Holthaus-Str. 8
82211 Herrsching am Ammersee
Tel.: 08152 - 3153
info@landschaftsarchitektur-treiber.de