

Gemeinde Andechs



Bebauungsplan Nr. 59

„Nachbarschaftliches Wohnprojekt östlich der Raiffeisenstraße im Ortsteil Erling“

für die Flurnummern 230/19, 234, 1527, 1528 und 1528/3,
Gemarkung Erling-Andechs

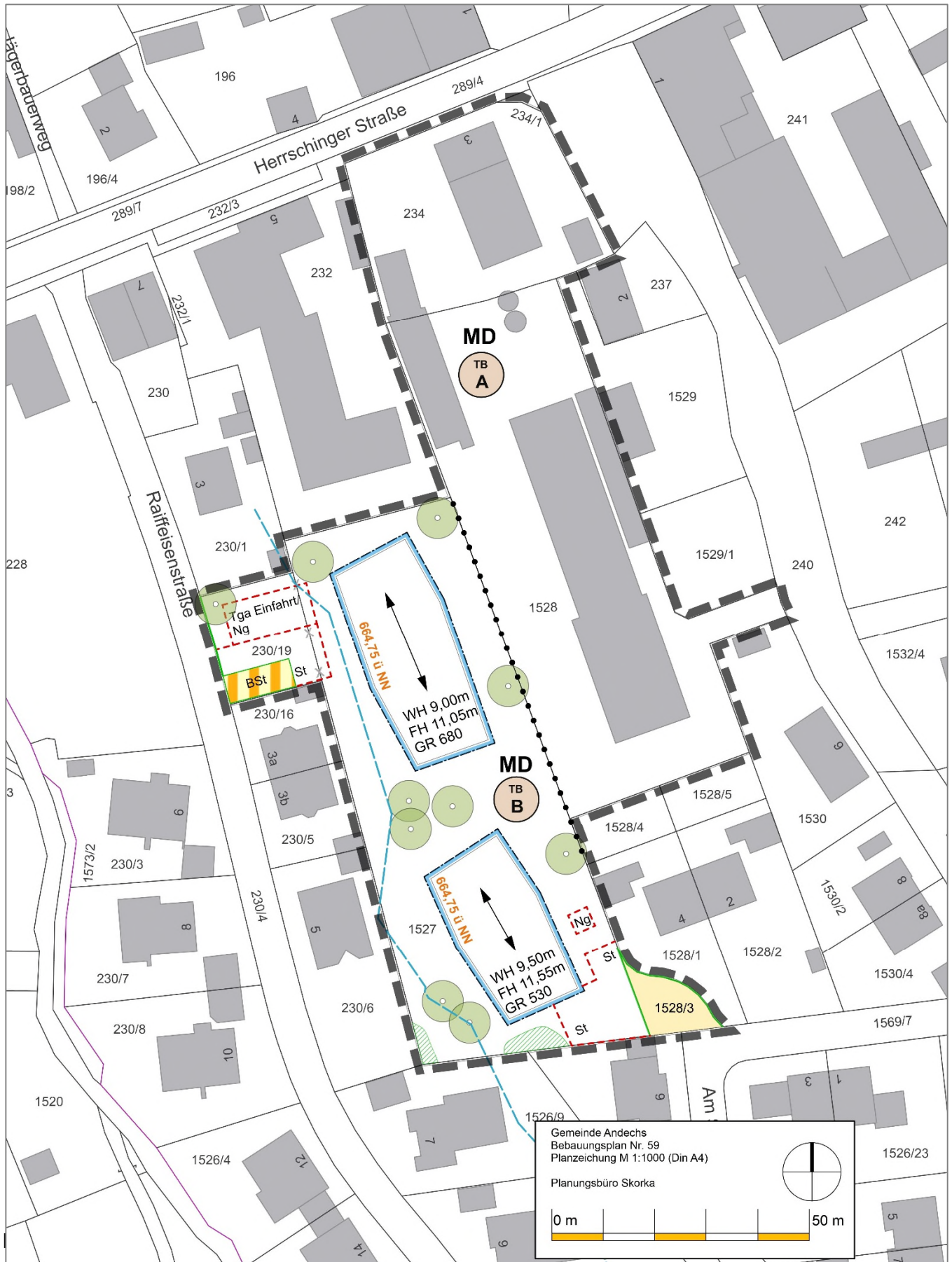
Entwurf 13.10.2020

Satzungspräambel

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, §§ 8 ff sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.


Der bisherige B-Plans Nr. 28 „Südlich der Herrschinger Straße, zwischen Kerschbacher Weg, Am Schmiedanger und Kienbach im Ortsteil Erling“ vom 10.02.2006 wird für FINr. 230/19 ersetzt.


A PLANZEICHNUNG M 1:1000



1 Geltungsbereich

1.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1  Teilbereich, hier z.B. Teilbereich A

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Im Geltungsbereich (Teilbereiche A und B) wird Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.1 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig.

Im Teilbereich B gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächen:

3.1.1 **GR 530** max. zulässige Grundfläche, hier z.B. 530 m²

3.1.2 Pro Gebäude ist zusätzlich eine Fläche für Balkone und Vordächer von insgesamt 20% der festgesetzten GR nach 3.1.1 zulässig.

3.1.3 Pro Gebäude ist zusätzlich eine Fläche für Terrassen und Lichtschächte von insgesamt 20% der festgesetzten GR nach 3.1.1 zulässig.

3.1.4 Die zulässige Grundfläche, inklusive der Grundflächen nach 3.1.1., 3.1.2 und 3.1.3, darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt 3.420 qm überschritten werden.

Mit den Flächen zur Herstellung von unterirdischen Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers kann dieser Wert auf insgesamt 3.650 qm überschritten werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen:

3.2.1 WH 9,00 m maximale Wandhöhe, hier z.B. 9,00 m.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.2.2 **664,75 m ü. NN** Unterer Bezugspunkt in Meter über NN zur Bestimmung der Außenwandhöhe, hier z.B. 664,75

- 3.2.3 FH 11,05 maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Die Baugrenze darf mit Balkonen und Terrassen um max. 2,5 m und mit Lichtschächten um max. 1m überschritten werden. Die Gesamtfläche für die jeweiligen Bauteile gemäß 3.1.2 und 3.1.3 ist einzuhalten.


5 Bauweise


- 5.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


6 Abstandsflächen

- 6.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

7 Verkehrsflächen


- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

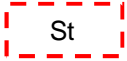
- 7.2  Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“

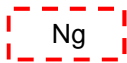
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie

8 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude

- 8.1 Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die Maximalwerte für die Überschreitung der Grundflächen gemäß 3.1.4 sind jedoch einzuhalten.

- 8.2  Fläche für Einhausung der Tiefgaragenabfahrt sowie Nebengebäude.

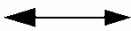
- 8.3  Flächen, in welchen oberirdische, offene Stellplätze zulässig sind. Es sind insgesamt maximal 14 oberirdische Stellplätze zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind keine weiteren Stellplätze zulässig.

- 8.4  Fläche für Nebengebäude. Außerhalb der Flächen sind Nebengebäude nur für Fahrradstellplätze zulässig.

- 8.5 Oberirdische Garagen sowie Carports sind unzulässig.

- 8.6 Überdachte Fahrradstellplatzanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.
- 8.7 Es gilt folgender Schlüssel für die erforderlichen KFZ-Stellplätze:
- 1,5 Stellplätze pro Wohnung
 - 1 Stellplatz pro Wohnung im geförderten Wohnungsbau
 - 5 Stellplätze für eine Tagespflegeeinrichtung

9 Gestalterische Festsetzungen

- 9.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 14° bis 22° zulässig.
- 9.2  Hauptfirstrichtung
- 9.3 Auf Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten, überdachten Fahrradstellplätzen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 9.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 9.5 Auf den Hauptgebäuden sind nur Dachdeckungen in ziegelrot, grau oder braun sowie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig. Die Anordnung von Lichtbändern im Bereich des Firstes ist zulässig.
- 9.6 Es sind nur Holzfassaden in gedeckten Grau- oder Brauntönen zulässig.

10 Geländeänderungen

- 10.1 Der Geländeanschluss an die Fassaden darf max. 20 cm unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe gemäß 3.2.2 liegen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenabfahrten.

11 Grünordnung

- 11.1 Tiefgaragen müssen begrünt werden und eine Überdeckung mit mind. 50 cm aufweisen. Bereiche von Terrassen, Wegen oder befestigten Aufenthaltsbereichen sind hiervon ausgenommen. Sind Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen vorgesehen ist eine Überdeckung von mind. 1,20 m notwendig. Pflanzflächen können erhöht errichtet werden.
- 11.2 Je angefangene 500 m² Grundstückfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Es sind Bäume entsprechend der Artenliste zu heimischen Gehölzen im Landkreis Starnberg (Landratsamt Starnberg) in der Fassung vom Februar 2018 zulässig und mit einer Qualität von mindestens 3 x v., STU 16-18 cm zu pflanzen.

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den Schutz der Bäume ist bei Baumaßnahmen besonderer Wert zu legen. Die Kronen- und Wurzelbereiche sind fachgerecht zu schützen. Im Kronenbereich der Bäume sind keine baulichen Anlagen erlaubt. Notwendige Zufahrten und Wege sind entweder auf bestehenden Wegetrassen zu führen oder in wurzelschonender Bauweise (Wurzelbrücken, durchlässiger Belag, minimierter Wegeaufbau) herzustellen.

Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Neubauten herzustellen.

11.3 Wiederanpflanzungspflicht

Festgesetzter Baumbestand, der z.B. aus Altersgründen verloren geht, muss durch die Neuanpflanzung in gleicher Qualität gemäß 11.2 und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.

11.4 Eine Fläche von mindestens 1.400 qm ist mit Rasen, Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Begrünte Flachdächer sind hierbei nicht anzurechnen.

12 Einfriedungen

12.1 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,1m zulässig.

A HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1527 bestehende Flurnummer, hier z.B. 1527



vorhandene Grundstücksgrenzen



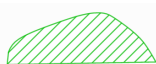
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorhandene Haupt— und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer



vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Bäume



Vorhandene, zu schützende Kronenbereiche von Bäumen, deren Stamm sich außerhalb des Planungsgebietes befindet.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



60m-Grenzlinie zu Gewässern (Kienbach)

C HINWEISE DURCH TEXT

13 Denkmalpflege

- 13.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 13.2 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

14 Hinweise zum Artenschutz

- 14.1 Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer 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 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.
- 14.2 Empfohlene Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtemission
- Möglichst niedriges Anbringen der Lichtquelle zur Vermeidung großflächig beleuchteter Bereiche
 - Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen ohne Lichtabstrahlung nach oben und nur zweckgebunden seitlich
 - Verwendung von LED-Leuchtmitteln mit warmem Farbspektrum bis ca. 2.700 Kelvin und nur notwendiger Helligkeit
 - Verwendung von Bewegungssensoren zur Reduzierung der Beleuchtungsdauer Vermeidung reflektierender Oberflächen wie Bodenbeläge
 - Verzicht auf dauerhaft beleuchtete Werbung
 - Verzicht auf Fassadebeleuchtung
- 14.3 Weitere empfohlene Maßnahmen zum Artenschutz
- Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen zur Strukturanreicherung des Siedlungsgebietes
 - Sicherstellung der Durchgängigkeit von Grundstücksgrenzen durch Vermeidung von freistehenden Mauern, Stützwänden, Gabionen, Zäunen mit Sockelmauern oder bodentiefen Zäunen, Verwendung von Hecken oder Zäunen mit mind. 10 cm Abstand zur Geländeoberkante
 - Verwendung ökologisch wertvoller Gehölze mit Blüh- und Fruchtaspekt
 - Verwendung blütenreicher Saatgut-Mischungen zur Begrünung von Wiesenflächen
 - Reduzierung von versiegelten, befestigten oder geschotterten Flächen

15 Hinweise zum Immissionsschutz

15.1 Solar- und Photovoltaikanlagen

15.2 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

15.3 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins freie abgestrahlte Schallleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreiten. Luft-Wärmepumpen, die diesen Wert nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des genannten Werts der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁴ vom Februar 2011 verwiesen.

16 Hinweise zur Wasser Ver- und Entsorgung:

16.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

16.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den technischen Regeln entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

16.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Feststellung der Sickerfähigkeit des Bodens ist ein Sickertest durchzuführen. Falls eine breitflächige Versickerung auf dem Gelände grundsätzlich nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser gezielt gesammelt und zielgerichtet abgeführt werden. Eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich des Grundstückes FlNr. 232 ist möglich. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Durch Realteilungen können nicht erschlossene Grundstücke entstehen. In diesem Fall ist durch entsprechende Dienstbarkeiten eine Niederschlagswasserableitung über Retentionsanalgen in den Regenwasserkanal zu sichern.

16.4 Gegen ggf. auftretendes Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

16.5 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

16.6 Auf die Entwässerungssatzung des Abwasserbands Ammersee (AWA) wird hingewiesen.

16.7 Verlegung von Leitungen Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tief wurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

17 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 17.1 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers (Kienbach). Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Starnberg einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltene Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.
- 17.2 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
- 17.3 Sollten bei den Aushubarbeiten 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.

18 Abfallbeseitigung

- 18.1 Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle soll auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

19 Plangrundlagen

- 19.1 Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Gauting zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

20 Freiflächengestaltungsplan

- 20.1 Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält. Zum Baumschutz ist auch ein zusätzlicher eigenständiger Baumschutzplan zulässig.

Andechs, den

.....
Georg Scheitz

1. Bürgermeister

.....
Manuela Skorka

Planverfasserin