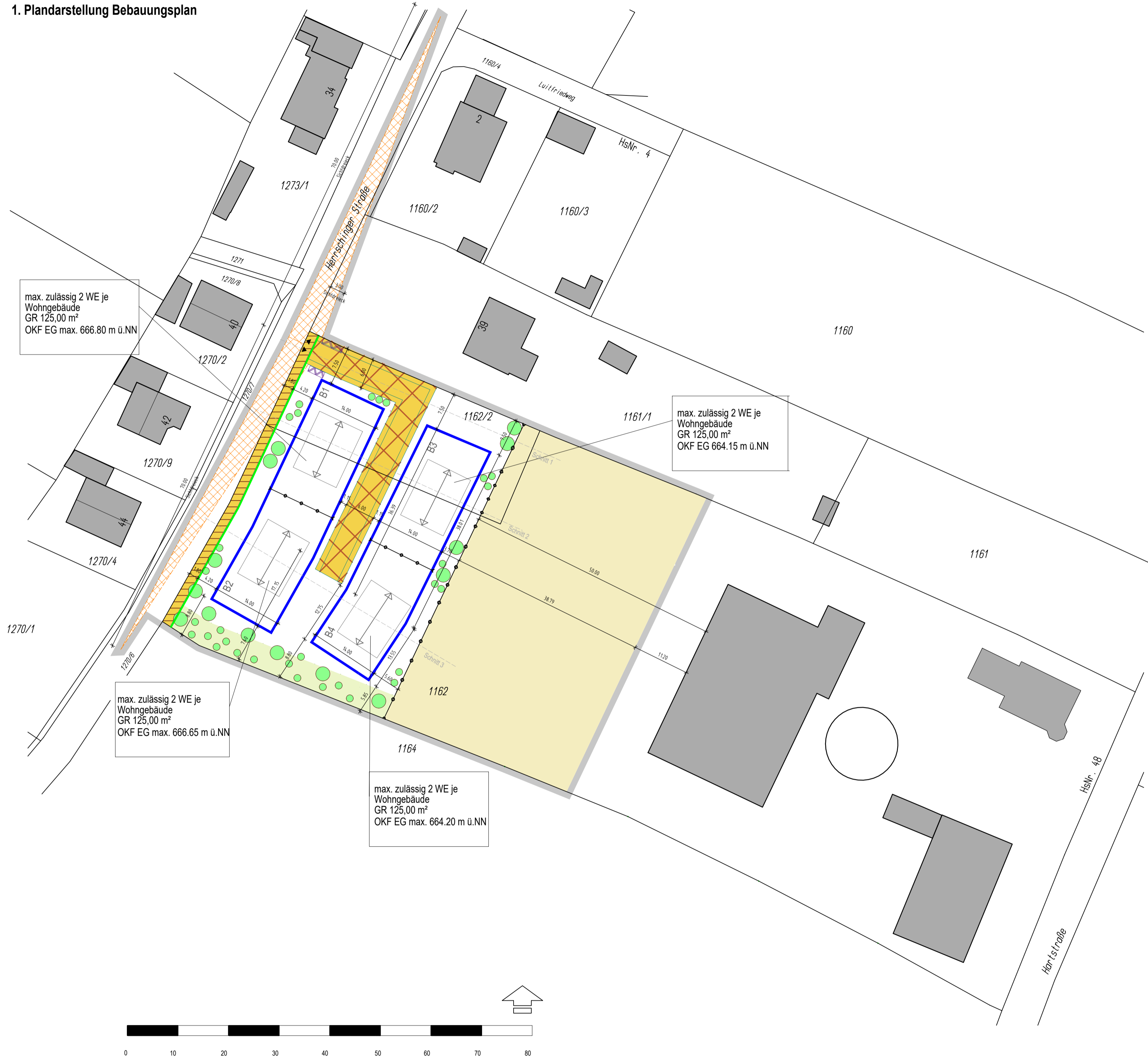


Die Gemeinde Andechs erlässt auf der Grundlage der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 7 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), diesen Bebauungsplan Nr. 65 Hennenbühl, Friedring mit Grünordnung als Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Hennenbühl, südlicher Ortsrand an der Herschinger Straße im Gemeindeteil Friedring“ - besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Grünordnung in der Fassung vom 20. 02. 2023.

1. Plandarstellung Bebauungsplan

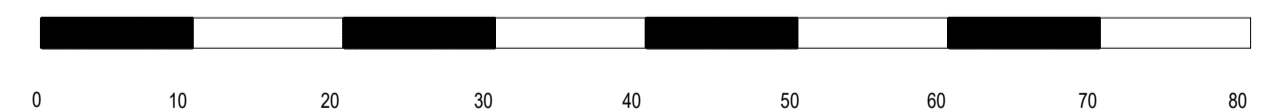


max. zulässig 2 WE je Wohngebäude
GR 125,00 m²
OKF EG max. 666,80 m ü.NN

max. zulässig 2 WE je Wohngebäude
GR 125,00 m²
OKF EG max. 666,65 m ü.NN

max. zulässig 2 WE je Wohngebäude
GR 125,00 m²
OKF EG max. 664,20 m ü.NN

max. zulässig 2 WE je Wohngebäude
GR 125,00 m²
OKF EG 664,15 m ü.NN



Planzeichnung M 1 : 500

2. Festsetzung durch Planzeichen

Die Erchtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind im Bereich der Dächer zulässig, sofern diese der Dachstruktur angelegentlich hergestellt werden.

2.1 Baugrenzen

Baugrenze

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Wohneinheiten:
maximal zulässig sind 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
GR 125,00 m²
zulässige Grundfläche als Höchstmaß

2.3 Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche mit Geh-Fahrt- u. Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

2.4 Flächen mit Pflanzbindung, Grünordnung

Eingrünung als Ortsrandbegrünung mit niedrigerem Flurheckencharakter
Fläche für die Landwirtschaft von Bebauung frei zu halten

2.5 Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie
Trennung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck
Fläche zur Aufstellung von Abfall- u. Wertstoffbehältern am Tag der Abholung
Bereich mit Ein- u. Ausfahrt in private Erschließungsstraße

2.6 Bauliche Gestaltung

Festgesetzte Firstrichtung

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO, § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen, sowie die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Bauvorhaben sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für den Geltungsbereich der Baufenster B1 - B4 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % je Bauraum überschritten werden.
Fahrradabstellplätze dürfen mit Einhausungen oder Überdachungen frei wählbar in den jeweiligen Parzellen platziert werden.
- Außenwandhöhe min. 5,50 m, max. 6,00 m (gemessen von Oberkante Fertigboden Erdgeschoss bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
- Satteldach mit einer Dachneigung von min. 18 ° bis max. 25 °
- Dachüberstand trauf- u. giebelseitig min. 0,60 m max. 1,20 m
- längsrechteckige Grundfläche der Baukörper
- Dachgauben, Zwerchgiebel oder Widerkehr sind nicht zulässig
Die Oberkante des Fertigbodens Erdgeschoss der Baukörper in den jeweiligen Baufenstern B1 bis B4 wird mit einer Höhenfestlegung in m ü. NN festgesetzt. Z. B. 664,20 m ü. NN in B4.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von ev. vorhandenen Geländeunebenheiten bzw. des vorhandenen Geländefalles sind Aufschüttungen bis max. 1,20 m u. Abgrabungen bis max. 0,80 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen an den Giebelseiten aneinandergrenzen.
Stützmauern im Geländeverlauf sind zum Höhenausgleich der Hanglage bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 50 cm zulässig. Stützmauern sind naturnah auszuführen, oder zu bepflanzen.

3.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Stellplätze sind lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs i. d. F. vom 19. 10. 2020 nachzuweisen.
Die internen Zufahrten und Zugänge sind mit entsprechender Belastbarkeit sowie wasserdurchlässig auszuführen.
Dächer von Garagen u. Carports sind mit Sattel- oder Flachdächern auszuführen. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von min. 18 ° bis max. 25 ° auszuführen und dem jeweiligen Hauptdach des Wohnhauses anzugleichen.

3.5 Dächer, Solarenergienutzung

Die Erchtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind im Bereich der Dächer zulässig, sofern diese der Dachstruktur angelegentlich hergestellt werden.
Als Dacheindeckung der Baukörper sind Flachdachpfannen und Systemziegel für solare Energiegewinnung in dunklen Farben zulässig.

Für die Solarenergienutzung abgestimmte energetische Konzepte, wie z. B. geneigt für die Fassade vorgesezte Solarflächen oder Solarflächen im Bereich von Balkonen u. Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept des Haustyps B integriert werden.

3.6 Sichtdreiecke

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

4. Grünordnung

Alle unversiegelten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind dauerhaft flächig zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Pro volle 500 m² je Baugrundstück ist mindestens ein Baum aus nachstehender Pflanzliste als Hochstamm, Stammbusch oder Schattbaum mit der Qualität 3xv mStü 18-20 zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Angerechnet werden auch die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen.
Pro 200 m² je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher aus nachstehender Pflanzliste mit der Qualität Sol 3xv mB 125-150 zu pflanzen. Strauchbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet.

Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu setzen. Ausgefällene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Belagsflächen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden. Belagsflächen sind auf den Umfang zu beschränken, der für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich ist.
Pflanzlisten:

geeignete Obstbäume:

Malus domestica, Apfelbäume:
Rote Sternrenette
Kardinal Bea
Danziger Kanz
Jakob Fischer
Boskop
Bohnapfel
Pyrus communis, Birnbäume:
Gute Graue
Gute Luise v. Avranches

geeignete Bäume/Großsträucher:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer plat. (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus aria (Mehlbäure)
Tilia cordata Greenspire (Winterlinde Greenspire)
Prunus (Zier-Kirsche)

geeignete heimische Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
Rosa rugosa (Piel-Rose)
Viburnum opulus (Schneeball)
Rosa omnisialifolia (Bismell-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Syringa vulgaris (Flieder)
Sambucus nigra (Hollunder)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Fragula alyna (Faulbaum)
Salix aurita (Ohrenweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

mögliche Klettergehölze:

Hedera Helix (Gewöhnlicher Efeu)
Aristolochia macrophylla (Große Pfeifenwinde)
Aristolochia tomentosa (Fitzige Pfeifenwinde)
Fallopia aubertii (Schling-Knöterich)
Parthenocissus quinquefolia (Amerikanischer Wilder Wein)
Lonicera henryi (Immergrüner Gelblblatt)
Vitis vinifera (Echter Wein)

Einfriedigungen sind lt. der Satzung über die Gestaltung und Ausführung von Einfriedigungen der Gemeinde Andechs vom 29. 10. 2002 herzustellen.

5. Hinweise

5.1 1162/2 existierende Flurnummern
5.2 Maßlinie
5.3 Grundstücksgrenzen vorhanden

5.4 Technische Erschließung

Alle Wohnhäuser sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Die Trinkwasserinstallation ist gemäß den Vorgaben der Trinkwasser-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343), zu planen, zu bauen und zu betreiben.
Das DVGW Arbeitsblatt W551 (Stand April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasserinstallationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.
Die Versorgung mit Löschwasser soll durch den Abwasserverband Ammersee sicher gestellt werden.
Umfang u. Standorte der Überfuhrhydranten lt. gesonderter Stellungnahme.
Löschwasser:

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Laufzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlage: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBO).

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Die Bauvorhaben sind ggf. gegen Schicht-, Hang- u. Grundwasser zu sichern.
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen zu versickern.
Sollten Bauwasserhaltungen u. Bauten im Grundwasser erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.
Die Erkundung des Baugrunds ist eigenverantwortlich durchzuführen. Zum Bau- oder Freistellungsantrag ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Zur Auffüllung oder Baukörperunterfüllung darf nur nicht verunreinigtes natürliches humusfreies Material verwendet werden.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist Art u. Ausmaß umgehend durch einen Fachingenieur zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.950 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

Umwelt, Natur, Arten- u. Landschaftsschutz
Der Fachbeitrag Umwelt und Natur von Steinbacher Consult vom 12. 10. 2020 mit Ergänzung Jan. 2023 ist zu beachten.

Maßnahme zur Vermeidung:
Beginn der Bauarbeiten u. Baufeldfreimachung zwischen Anfang September und 28. Februar und somit vor bzw. nach der Brutzeit von Vögeln.

Immissionen
Das Geruchsmissionsgutachten von accon Nr. ACB-0920-9295/02 vom 23. 09. 2020 ist zu beachten.
Die schalltechnische Untersuchung von accon Nr. ACB-12020-9295/03 vom 08. 10. 2020 ist zu beachten.
Ortsübliche Landwirtschaftliche Immissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Die Bewohner müssen die Abfall- u. Wertstoffbehälter an den Abholtagen an den entsprechenden Abholstellen bereithalten.

Kartengrundlage sind die Geobasisdaten c. der bayerischen Vermessungsverwaltung 2020.
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für die Maßhaltigkeit der Darstellungen übernommen. Bei der Grundstücksvermessung sind ev. Differenzen auszugleichen.

Die Höhenlagen des Geländes innerhalb des Geltungsbereichs wurden durch bauseitige Vermessung mit Datum vom 09. 02. 2021 kartiert.
Diese Höhenkoten wurden nachrichtlich übernommen.

Abstandsflächen
Zur Ermittlung der Abstandsflächen der Wohnbaukörper gilt die Satzung der Gemeinde Andechs über „Abweichende Maße der Abstandsflächenentfernung“ vom 20. Jan. 2021.

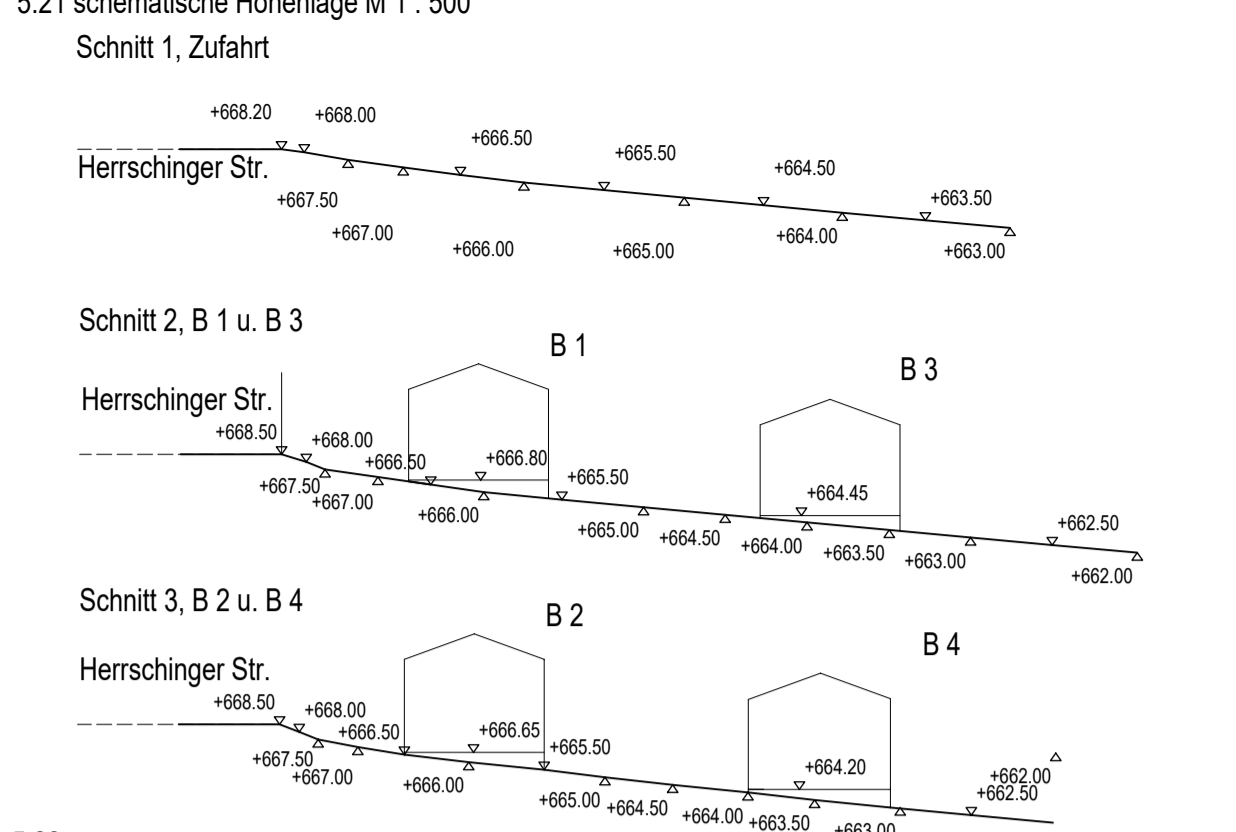
Die Abstandsflächen der Garagen richten sich nach § 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO i. d. F. vom 25. Mai 2021.
Die Anbindung der internen Erschließung an die STA 9 ist ausreichend zu befestigen u. mit bituminösen oder gleichwertigem Belag zu versehen.

Im Zuge des Freistellungsantrages/Bauantrages ist ein Entwässerungsgesuch sowie ein Nachweis der Straßen/Gehwegplanung insbes. mit Darstellung der Tagwasserbeseitigung u. ggf. wasserrechtlicher Genehmigung bei der Gemeinde Andechs einzureichen.

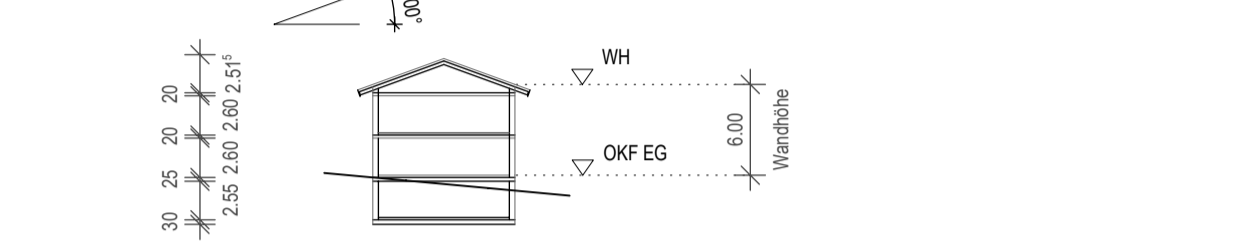
Standort Anpflanzungen
vorgeschlagerer Standort für anzupflanzende Bäume
Eine Abweichung vom dargestellten Standort ist zulässig.
vorgeschlagerer Standort für anzupflanzende Sträucher
Eine Abweichung vom dargestellten Standort ist zulässig.

Höhenlage im Gelände
Die Angabe OKF EG gibt die max. zulässige Höhe Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss an.
Kennzeichnung der Baufenster
Die festgesetzten Baufenster sind mit B1 bis B2 gekennzeichnet.

5.21 schematische Höhenlage M 1 : 500



5.22 Systemschnitt Gebäudetyp Haus B M 1 : 500



5.23 Die Mindestgrundstückgröße lt. Rahmenplan der Gemeinde Andechs für den Ortsteil Friedring mit 500,00 m² je Einzelhaus u. 400,00 m² je Doppelhaushälfte sind einzuhalten.

5.24 Der Straßenbausträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirken von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

5.25 Tiefgaragen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5.26 In Wohngebäude, die auf Grund der Hanglage in das Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

5.27 Schutz vor Überflutung in Folge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- u. Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangabstürzen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. von Lichtschächten, ausgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 65 „Hennenbühl, südlicher Ortsrand an der Herschinger Straße im Gemeindeteil Friedring“

Gemeinde Andechs, den
Georg Scheitzl, 1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) behandelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend in vorliegender Situation abgesehen.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18. 05. 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx hat in der Zeit vom ... bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx hat in der Zeit vom ... bis stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom ... bis öffentlich aus- gelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis beteiligt.
 - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom ... bis erneut öffentlich aus- gelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellung- nahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
 - Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
 - Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx. xx. xxxx den Bebauungsplan in der Fassung vom xx. xx. xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt Andechs, den
Georg Scheitzl, 1. Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am xx. xx. xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Andechs, den
Georg Scheitzl, 1. Bürgermeister