

Die Gemeinde Andechs erlässt auf der Grundlage der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 7 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Klosterberg Süd, westlich Franz-Wastian-Weg im Gemeindeteil Erling" mit Grünordnung als Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Klosterberg Süd, westlich des Dr-Mayr-Weg im Gemeindeteil Erling" - besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Grünordnung in der Fassung vom 20. 02. 2023.

1. Plandarstellung Bebauungsplan



Planzeichnung M 1 : 500

2. Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Baugrenzen

Baugrenze

2.2 Maß der baulichen Nutzung

B1: Kennzeichnung festgesetzter Baufenster, z. B. B1

GR 125,00 m²: zulässige Grundfläche im Baufenster als Höchstmaß, z. B. 125,00 m² im Baufenster B1

Einzelhaus als Festsetzung z. B. im Baufenster B1



2.3 Verkehrsflächen

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer belastete Fläche hier: Grundstückszufahrt Fl. Nr. 7/9 u. 7/2

mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und des Freistaats Bayern belastete Fläche hier: Garagenvorplatz/Zufahrt Fl. Nr. 7/9, 7/2, 7/7, 7/4

private Wegefläche 111,00 m² als Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr in Parzelle 1

2.4 Flächen mit Pflanzbindung, Grünordnung

gärtnerisch zu gestaltende Fläche

Eingrünung als Ortsrandbegrenzung mit niedrigerer Flurheckencharakter

2.5 Sonstige Planzeichen

Festgesetzte Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Geländebezugspunkt des Bestandgeländes in Meter über NN als Bezugshöhe Oberkante Rohboden Erdgeschoss in der Parzelle 1 und der Parzelle 2. In Parzelle 1 z. B. 672,10 m ü. NN

Abgrenzung zwischen Parzelle 1 und Parzelle 2

Zufahrt Grundstück

Fläche für Rigolen

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. 3 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 des Baufensters B1 festgesetzte Grundfläche darf im Bereich der Parzelle 1 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Die Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr darf sich mit der Garagenzufahrt überlagern.

Die für den Geltungsbereich des Baufensters B2 festgesetzte Grundfläche darf im Bereich der Parzelle 2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Fahrradstellplätze dürfen mit Einhausungen oder Überdachungen frei wählbar in den jeweiligen Parzellen platziert werden.

Die Oberkante des Fertigbodens Erdgeschoss der Baukörper in den jeweiligen Baufenstern B1 und B2 darf max. 0,30 m über dem angegebenen Geländebezugspunkt des Bestandgeländes der jeweiligen Parzelle - Parzelle 1 und Parzelle 2 - liegen.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Zum Ausgleich von ev. vorhandenen Geländeunebenheiten sind Aufschüttungen u. Abgrabungen bis max. 0,50 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen aneinandergrenzen.

3.4 Dächer, Solarenergienutzung

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

Als Dacheindeckung der Baukörper sind Flachdachpflaster und Systemziegel für solare Energiegewinnung in dunklen Farben zulässig.

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

3.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Gartenhäuser sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb der jeweiligen Parzellen zulässig.

4. Grünordnung

Alle unversiegelten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind dauerhaft flächig zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum aus nachstehender Pflanzliste als Hochstamm, Stammholz oder Solitärbaum mit der Qualität 3xv mB StU 18-20 zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Angerechnet werden auch die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen.

Pro 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Strauch 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. Ausgefallene 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 (Mehlbere)
- 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 (Pfel-Rose)
- Viburnum opulus (Schneeball)
- Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
- Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Syringa vulgaris (Flieder)
- Sambucus nigra (Hollunder)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Fragula alnus (Faulbaum)
- Salix aurita (Ornchenweide)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

mögliche Klettergehölze:

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

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

Ersatzpflanzungen:

Für die im Bereich der Zufahrt zu entfernenden vorhandenen Sträucher sind zusätzlich zu den festgesetzten Neuanpflanzungen insgesamt sieben Sträucher lt. Pflanzliste innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, spätestens eine Pflanzperiode nach Entfernen, neu zu pflanzen.

5. Hinweise

5.1 Unter anderem können bei der Rodung von Gehölzen besonders streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse 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. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z. B. Nistkästen). Werden Verbotstatbestände berührt, so bedarf es einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

5.2 naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Bäume, Hecken u. andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht ab- oder zugeschnitten oder beseitigt werden. In der Zeit von Abenddämmerung bis Morgendämmerung dürfen keine Bauarbeiten ausgeführt werden.

5.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten Je Wohneinheit WE sind zwei Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen nachzuweisen. Die Zuwegung, die Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr sowie interne Zufahrten und Zugänge sind mit entsprechender Belastbarkeit sowie wasserdurchlässig auszuführen. Dächer von Garagen u. Carports sind mit Sattel- oder Flachdach auszuführen. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von min. 18 ° bis max. 25 ° auszuführen.

- 5.4 7/2 existierende Flurnummern
- 5.5 Maßlinie
- 5.6 Grundstücksgrenzen vorhanden
- 5.7 Grundstücksgrenzen geplant
- 5.8 Baukörper Bestand

5.9 Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Schmutzwasserversorgung der AWA-Ammersee, Wasser- u. Abwasserbetriebe gKU anzuschließen. Die Trinkwasserinstallation ist gemäß den Vorgaben der Trinkwasserverordnung 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.

5.10 Seitens des Abwasserverbandes Ammersee AWA wurde am 03. 11. 2021 mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Löschwasser über den Überflurhydranten Nr. ER2250 mit 96 m³ / h sichergestellt werden kann. Löschwasserbedarf Grundschutz: Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete u. Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- u. Personenrisiko. 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 Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art. 12 BayBo2008).

5.11 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.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist lt. Arbeitsblatt DWA-A 138 lt. Nachweisberechnung von Dippl+Gerold GmbH, Gemmingen, vom 19. 01. 2023 sowie dem Sickertest, Fa. Strobl vom 21. 06. 2021, für jede Parzelle auszuführen.

Sollten Bauwasserhaltungen u. Bauten im Grundwasser erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

5.12 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.

5.13 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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

5.16 Kartengrundlage sind die Geobasisdaten c. der bayerischen Vermessungsverwaltung vom Juni 2022.

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 Vermessungsingenieur Dipl. Ing. H. Schmidbauer mit Datum vom 18. 10. 2021 kartiert. Diese Höhennoten wurden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

5.17 Abstandsflächen Bei der Ermittlung der Abstandsflächen wird auf die Satzung der Gemeinde Andechs über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefte i. d. F. vom 20. 01. 2021 verwiesen.

Die Abstandsflächen der Garagen richten sich nach § 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO i. d. F. vom 25. Mai 2021.

5.18 Die bestehenden Leitungsführungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

5.19 Die bestehenden Erdgasleitungen der Energienetze Bayern innerhalb des Planungsgebietes sind vor Baubeginn zu lokalisieren und zu beachten.

5.20 Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind in jedem Fall zu dulden.

5.21 Im Zuge des Freistellungsverfahrens/Bauantrags ist ein Entwässerungsgesuch mit Nachweis der Tagwasserbeseitigung bei der Gemeinde Andechs einzureichen.

5.22 Standort Anpflanzungen vorgeschlagener Standort für anzupflanzende Bäume Eine Abweichung vom festgesetzten Standort ist zulässig. vorgeschlagener Standort für anzupflanzende Sträucher Eine Abweichung vom festgesetzten Standort ist zulässig.

Bebauungsplan Nr. 66 "Klosterberg Süd "

Status 20. 02. 2023

Gemeinde Andechs, den

Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx. xx. xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. 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.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan in der Fassung vom xx. xx. xxxx hat in der Zeit vom ... bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom ... bis öffentlich aus- gelegt.
5. 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.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom ... bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
7. 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.
8. 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.

Andechs, den

Siegel Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt Andechs, den

Siegel Georg Scheitz, 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

Siegel Georg Scheitz, 1. Bürgermeister