



Gemeinde Andechs

Planbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 66 „Klosterberg Süd“

Bauherren:

Michaela u. Dietmar Eisenschmid
Starnberger Str. 10
82346 Andechs

Ricarda u. Simon Billinger
Herschinger Straße 3
82346 Andechs

Entwurfsverfasser:

Buchinger Schalper + Kollegen
Generalplanungsgesellschaft mbH
Dipl. Ing. (FH) Georg Schalper Architekt, Stadtplaner
Hanfelder Straße 6
82319 Starnberg

Status:

Entwurf

Plandatum:

20. 02. 2023

Begründung:

Inhaltsübersicht:

Städtebauliche Begründung

1.	Lage in der Gemeinde	Seite 3
2.	Anlass und Ziel der Planung, Verfahren	Seite 5
3.	Angaben zum Planungsgebiet	Seite 5
4.	Städtebauliches Konzept	Seite 5
5.	Planungsrechtliche Situation	Seite 6
6.	Erschließung	Seite 8
7.	Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	Seite 9
8.	Belange von Natur und Umwelt, Hochwassersituation	Seite 10
9.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	Seite 11
10.	Städtebaulicher Vertrag Hinweis	Seite 12
11.	Verfahrensvermerke	Seite 13

Städtebauliche Begründung

1. Lage in der Gemeinde

1.1 Karte



1.2 Luftbild



2. Anlass und Ziel der Planung, Verfahren

- 2.1 Mit Antrag vom 22. 11. 2021 beantragten die beiden Grundstückseigentümer der zu überplanenden Flurstücke, die Aufstellung eines Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 66 „Klosterberg Süd“, Dr.-Mayr-Weg Fl. Nr. 7/2, 7/9, 7/5 u. Teilfläche 7/6.
- 2.2 Das Ziel dieser Planung ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern als moderate Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten zentrumsnahen Gemeindebereichs.
- 2.3 Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelt, der eine GR von weniger als 10.000,00 m² festsetzt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, kann die Bebauungsplanufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden.
- 2.4 Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 b Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

3. Angaben zum Planungsgebiet

- 3.1 Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Planungsgebiet befindet sich südlich der ST 2067 und westlich des Franz-Wastian-Wegs und beinhaltet die Flurstücke Fl. Nr. 7/2 und 7/9 am Dr.-Mayr-Weg.
- 3.2 Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Planungsgebiet umfasste Gebiet ist unbebaut.
- 3.3 Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Planungsgebiet hat eine Fläche von 1.185,50 m².
- 3.4 Für das Gelände existiert eine exakte Vermessung. Es wurden keine augenfälligen Differenzen zwischen digitaler Flurkarte (als Kartengrundlage) und tatsächlicher Vermessung festgestellt.

4. Städtebauliches Konzept, Baukörpergestaltung, Nutzung

- 4.1 Grundkonzept ist es, die urbane Grundstruktur der Umgebungsbebauung aufzunehmen und die angedachten Baukörper entsprechend den lt. Rahmenplans der Gemeinde Andechs festgesetzten Dimensionen auf den Grundstücken zu platzieren.

Hierbei soll einerseits die Maßstäblichkeit und Gliederung der Baukörper beachtet und andererseits der Gartencharakter des bestehenden urbanen Siedlungsgebietes Beachtung finden.

Durch die Festsetzung des Gebäudetyps B lt. Ortsentwicklungsplan der Gemeinde Andechs soll der regionaltypische im Dorf überwiegend vertretene Haustyp als ortsbildprägender Maßstab erhalten und fortgeschrieben werden.

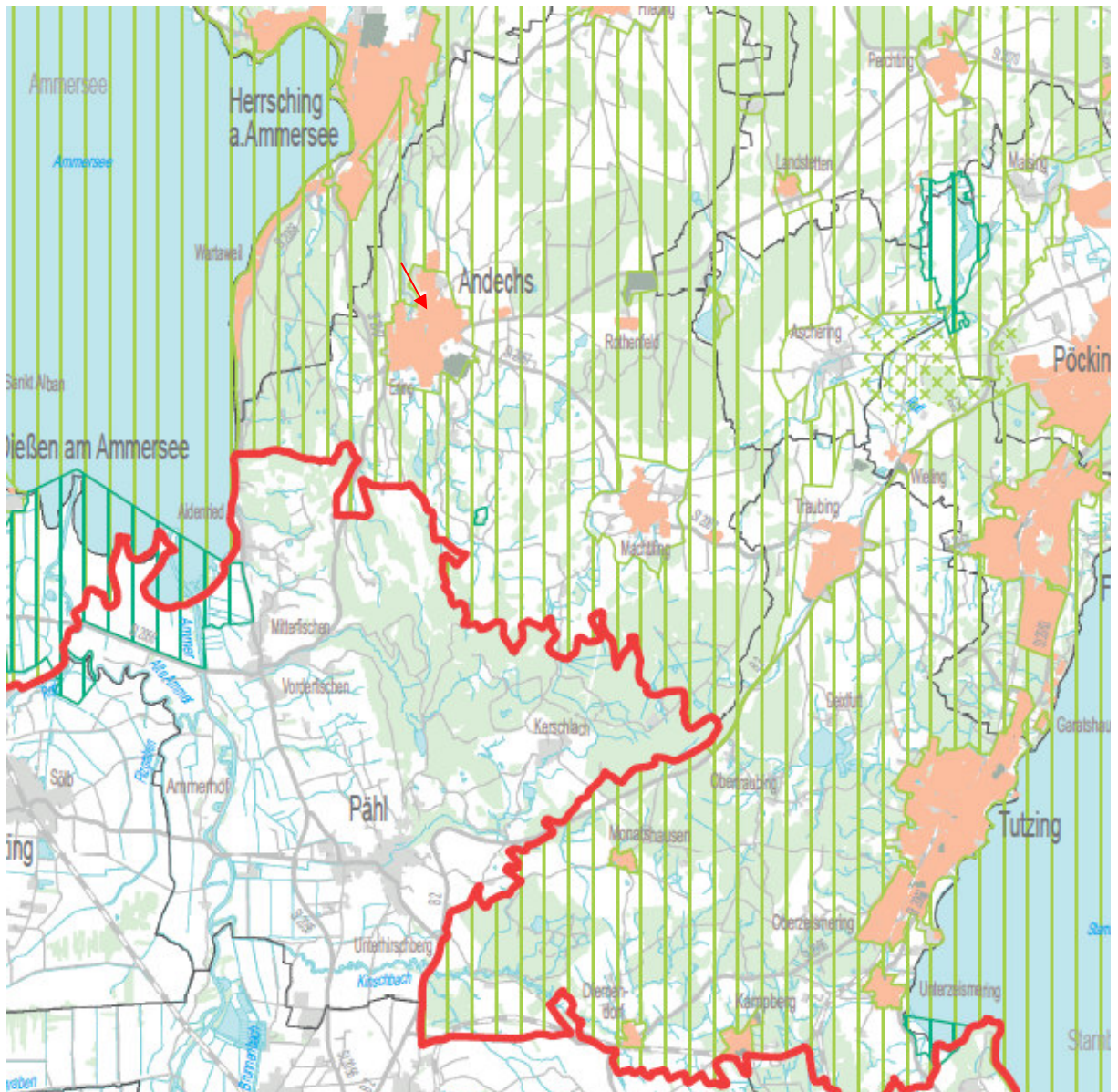
- 4.2 Die Nutzung ist lt. rechtskräftigem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss von anderen Nutzungen als Wohnnutzung sichert den gebietstypischen Charakter und die ruhige Einbindung der neuen Bauvorhaben in die bestehende – ausschließlich von Wohnen bestimmte – Nutzungsstruktur innerhalb des Planungsumgriffs.

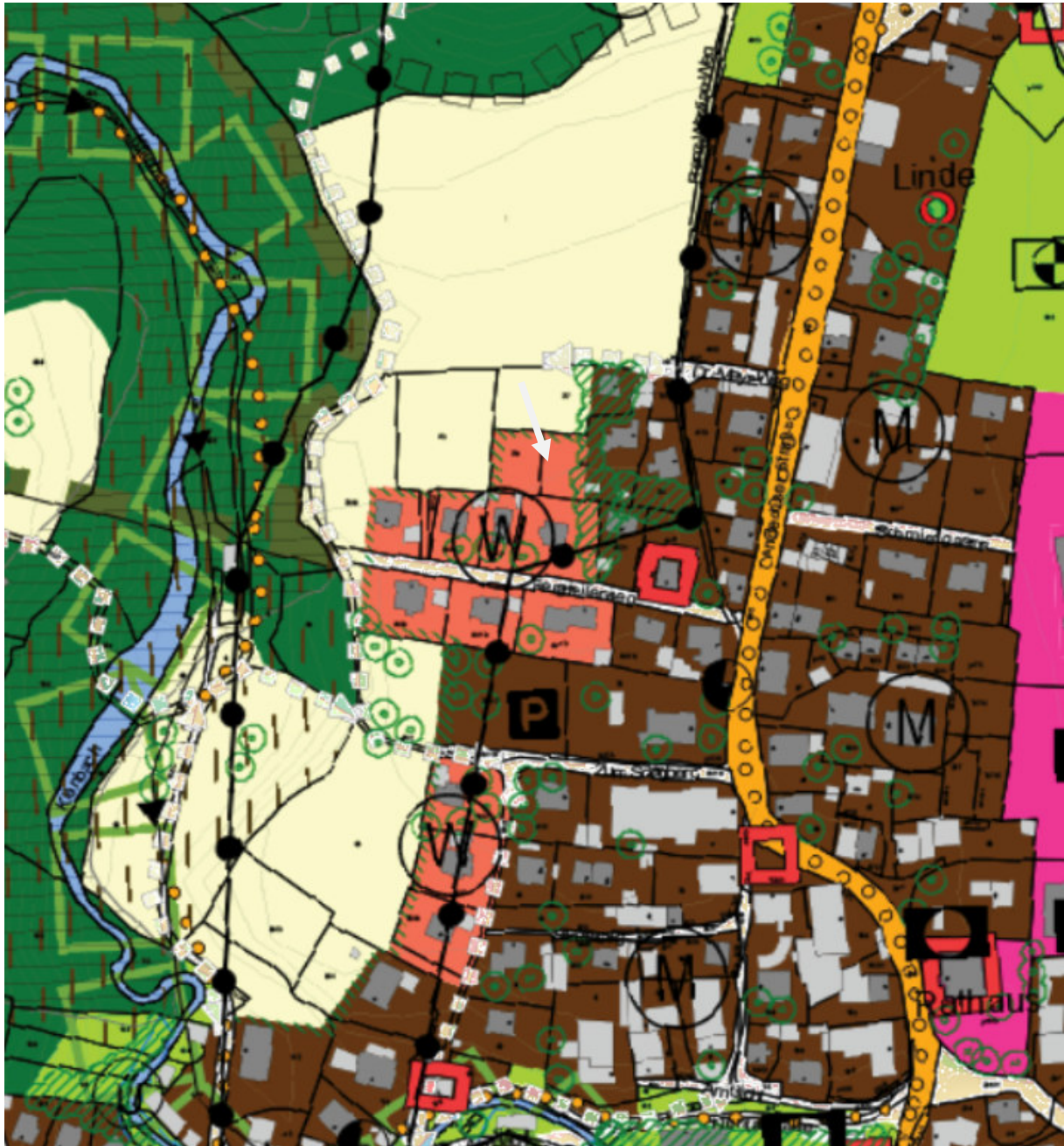
5. Planungsrechtliche Situation

- 5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans.
- 5.2 Gemäß Regionalplan (2017), Karte Landschaft u. Erholung, liegt das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs Erling/Andechs im großflächigen Landschaftsschutzgebiet westlicher Landkreis Starnberg.

Es werden keine Gebiete mit Landschaftsschutz oder Biotopstatus berührt.



- 5.3 Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan FNP ist das Areal des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, welches die beiden beplanten Flurstücke betrifft, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortskerns mit umgebender Bebauung, als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Copyright: Flächennutzungsplan geoLis

- 5.4 Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist auf Grund des Nutzungscharakters, des Bauvolumens und der städtebaulichen Ausrichtung des im Bebauungsplan festgeschriebenen Baurechts nicht beeinträchtigt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

- 6.1. a Die Erschließung erfolgt von der Andechser Straße über den Dr.-Mayr-Weg und eine private Erschließungsstraße. Die private Erschließungsstraße ist dinglich gesichert und befindet sich im gemeinsamen Besitz der Eigentümer der im Umgriff des Bebauungsplans überplanten Grundstücke.
- 6.1. b Das Plangebiet ist vollständig an die bestehende verkehrliche Erschließung des umgebenden Siedlungsgebiets angebunden.

6.2 Technische Erschließung

6.2. a Tagwasserentsorgung

Die gesamte Tagwasserentwässerung ist mit einer im Zuge des Freistellungsantrags einzureichenden Entwässerungsplanung mit entsprechend ausgebildeten Versickerungsanlagen in die belebte Bodenzone zurückzuführen.

Im Vorfeld wurde am 21. 06. 2021 ein Versickerungsnachweis durch die Fa. Tiefbau Strobl, Frieding, innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Sickenachweis hat ergeben, dass das anfallende Tagwasser bei einem angetroffenen kf Wert von $1,83E-5$ in die belebte Bodenzone sowie den Untergrund versickert werden kann.

6.2.b Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit einer im Zuge des Freistellungsantrags einzureichenden Entwässerungsplanung über einen privaten Sammler zum bestehenden öffentlichen Abwasserkanal in der Andechser Straße. Die gemeinschaftliche Nutzung des privaten Sammlers ist dinglich gesichert und erlaubt den Eigentümern der im Umgriff des Bebauungsplans überplanten Grundstücke die uneingeschränkte Nutzung.

6.2.c Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist auf Antrag über die entsprechenden zur Verfügung gestellten Anschlußpunkte in Abstimmung mit dem Elektroversorgungsunternehmen herzustellen.

6.2.d Fernmeldeversorgung

Die Telekom stellt auf Antrag die Versorgung über Kabel und Verteileranlagen sicher.

6.2.d Müllentsorgung

Zur Müllbeseitigung müssen die Mülltonnen am Abholungstag an den Dr. Mayr Weg gebracht werden, da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Erschließungsweg gegeben ist.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Regelung des § 4 BauNVO wird die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Feinsteuerung der Nutzung wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Auf diese Weise wird eine umgebungsverträgliche Nutzung gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GR sowie durch die Festsetzung des Haustyps B, lt. Rahmenplan Gemeinde Andechs, gesteuert.

Zulässiger Haustyp: B

- Außenwandhöhe min. 5,50 m, max. 6,00 m
(gemessen von Oberkante Fertigboden Erdgeschoss bis zum oberen Schnittpunkt der traufseitigen 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.

Der Gebäudetyp B hat sich aus dem ehemaligen eineinhalbgeschossigen, etwas niedrigerem Gebäudetyp mit flacher Dachneigung (ohne Nutzung des Dachraumes) entwickelt und gliedert sich in das im Umgriff der Planung vorherrschende städtebauliche Gesamtbild harmonisch ein.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Gebäudetyp B aus dem Rahmenplan, welchen sich die Gemeinde Andechs als gestalterische Grundlage gegeben hat.

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

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes der Wandhöhe ist dem Umstand geschuldet, dass die aus dem Gebäudetyp B festgesetzte Wandhöhe mit Bezug auf OK Gelände die aktuellen Vorgaben zur ENEV außer Acht lässt und die notwendigen Dämmstärken z. T. nicht ausreichend berücksichtigt wie bspw. sommerlichen Hitzeschutz im Dachbereich. Gleichzeitig die soll OK fertiger Boden – insbes. vor dem Hintergrund aktueller Starkregenereignisse – nicht in das Gelände einschneiden.

Das Maß der Bebauung und die Gebäudedimensionierungen ergeben einen regionaltypischen und im Dorf überwiegend vertretenen Gebäudetyp auf Basis der vorhandenen Haustypen.

- 7.2. a 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.

Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO dürfen mit Einhausungen oder Überdachungen frei wählbar in den jeweiligen Parzellen platziert werden.

-
- 7.2. b Um die Auswirkungen des Versiegelungsgrades auf die natürliche Bodenfunktion sowie den Wasserhaushalt zu minimieren wird festgesetzt, dass im Bebauungsplanumgriff sämtliche Wege- u. ggf. Stellplatzbefestigungen mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden müssen.

Weitere Maßnahme zur Vermeidung von Umweltauswirkungen durch Versiegelungsanteile ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

7.3 **Flächen mit Pflanzbindung:**

Die gekennzeichneten Freibereiche werden gärtnerisch naturnah gestaltet.

Die Vorgaben zur Grundstücksbepflanzung bilden die Grundlage zur Ergänzung der vorhandenen Durchgrünung dieses Ortsteils.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die in der Pflanzliste aufgeführten Obstsorten Verwendung finden sollten.

Da im Zuge der Herstellung der Zufahrt sieben bestehende Sträucher entfernt werden müssen, wurde für diese eine Ersatzpflanzung lt. Pflanzliste festgesetzt.

7.4 **Dachform, solare Energiegewinnung:**

Durch die Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 18 ° - 25 ° Dachneigung und durch die Nichtzulässigkeit von Dachaufbauten wird die intakte bestehende Dachlandschaft aufgegriffen, fortgesetzt und nicht negativ beeinflusst.

Dem Charakter der umgebenden urbanen Bebauung entsprechend, werden zur Fortführung der ruhigen Dachlandschaft keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zugelassen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energie- oder Wärmeenergiegewinnung folgt dem Konzept zur Umsetzung einer möglichst großen Nachhaltigkeit der Gesamtanlage. Da diese solartechnischen Anlagen dem Dachverlauf folgen müssen, stellen sie keine Beeinträchtigung der im Zusammenhang bebauten bestehenden Dachlandschaft insgesamt dar.

8. **Belange von Natur und Umwelt**

- 8.1 Gesamtfläche des Planungsumgriffs: 1.185,50 m²

8.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auf Grund der Art der baulichen Nutzung für reine Wohnzwecke sowie der Bebauungsplanvorgaben zur Gebäudetyp u. Freiflächengestaltung sowie der Verpflichtung, Zuwegungen wasserdurchlässig herzustellen, wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind.

8.2.a **Schutzgut Mensch (Lärm)**

Auf Grund der Lage u. des Umgebungscharakters des Bebauungsplans sowie der Beschränkung auf reine Wohnnutzung keine nennenswerten Belastungen oder Emissionen zu erwarten.

8.2.b **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Planungsgebiet berührt keine Biotope und liegt zentrumsnah im Innenbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgefüges.

Es wird davon ausgegangen, dass sich keine schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Darüber hinaus werden die Freibereiche gärtnerisch naturnah gestaltet.

8.2.c Schutzgut Boden

Art und Beschaffenheit des Bodens sollen vor Baubeginn über ein gesondert zu erstellendes Bodengutachten ermittelt werden.

Die möglichen Auswirkungen auf die anliegenden Böden durch die zulässige Bebaubarkeit werden durch die Vorgabe zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zusätzlich abgemildert.

8.2.d Schutzgut Wasser, Hochwassersituation

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer.

Lt. Karte des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdende Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind im Umfeld des Bebauungsplangebietes keine Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen.

8.2.e Schutzgut Luft und Klima

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

8.2.f Schutzgut Ortsbild

Auf Grund des innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Haustyps B sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

8.2.g Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Es sollen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung durchgeführt werden, da diese auch bei Verfahren nach § 13a bzw. §13 b BauGB erforderlich sind.

9. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige schutzbedürftige und erkennbare Belange, die über die bereits erfolgte Abwägung hinausgehen, sind zum derzeitigen Stand der Planung nicht bekannt.

10. Städtebaulicher Vertrag

Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und den Grundstückseigentümern geschlossen.

11. Verfahrensvermerke

- 11.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx. xx. xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 11.2 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.
- 11.3 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 xx. xx. xxxx bis xx. xx. xxxx stattgefunden.
- 11.4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom xx. xx. xxxx bis xx. xx. xxxx öffentlich ausgelegt.
- 11.5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx. xx. xxxx bis xx. xx. xxxx beteiligt.
- 11.6 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom xx. xx. xxxx bis xx. xx. xxxx erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- 11.7 Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx. xx. xxxx bis xx. xx. xxxx erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- 11.8 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

- 11.9 Ausgefertigt

Andechs, den

Siegel
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

- 11.10 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