

Gemeinde	Andechs Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 56 Erling, Stadlerwiese
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander QS:
Aktenzeichen	AND 2-67
Plandatum	14.02.2022 (Vorabzug)

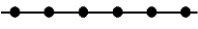
Satzung

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und **13a** Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen;
hier: Art der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, mit Angabe des Teilbereichs, z.B. Teilbereich WA 1

2.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen der Verwaltung (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und
- Tankstellen (Nr. 5).

2.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nur im WA 2 allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2).

2.4 Die festgesetzten Nutzungen im Teilbereich WA 2 sind erst nach Aufgabe der dort vorhandenen Gewerbenutzungen zulässig.

2.5 **4 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 4 Wohnungen



2.6 In Doppelhäusern ist max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

2.7 Bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen können Abweichungen von den Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.



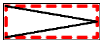
3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 180** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 180 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 v.H. der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu folgender Gesamt-Grundflächenzahl überschritten werden:
- Baugrundstücke 1 – 3 0,45
 - Baugrundstücke 4, 6, 8, 10 und 12 0,40
 - Baugrundstücke 5, 7, 9, 11 und 13 0,35
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 3.5  **665,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 665,0 m ü. NHN
- 3.6 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.7 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 8,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 **EH** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 **EH/DH** Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 4.4  Baugrenze
- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.6 Durch die nach Festsetzung A.4.4 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A.3.5 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO bzw. nach der gemeindlichen Abstandsflächen-Satzung erforderlich, zulässig sind.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen




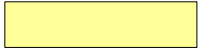

- 5.1  Fläche für Garagen/Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von max. 20° oder ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.6 Die zulässige Wandhöhe von Garagen/Carports, Einhausung von Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen beträgt max. 3,0 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum Abschluss der Außenwand bei Flachdächern.

6 Bauliche Gestaltung



- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.2 Die Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- 6.3 **30-38°** zulässige Dachneigung in Grad, z.B. 30 - 38°
- 6.4 Dachaufbauten sind entweder als Gauben oder als Quergiebel zulässig. Dachflächenfenster sind in der jeweiligen Neigung der Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.4.1 Giebelgauben sind ab einer Dachneigung von 32°, Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zur Gebäudekante beträgt mind. 4,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Der max. Dachüberstand an Gauben wird auf 0,25 m festgesetzt. Die Oberkanten von Gauben und Dachflächenfenstern müssen mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.4.2 Quergiebel sind ab einer Neigung von 25° zulässig. Je Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel in der Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.5 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot bis rot-braun auszuführen.
- 6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.7 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.8 Für Garagen/Carports und Nebenanlagen werden symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder begrünte Flachdächer festgesetzt.

7 Verkehrsflächen


- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 7.4  private Verkehrsfläche
- 7.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- 7.6 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Versorgungsflächen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung (wird nach Bedarf ergänzt):
- 8.2  Fläche für Bereitstellung von Müllsammelbehältern am Abholtag

9 Grünordnung

9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  Spielplatz

9.3  zu erhaltender Baum

9.4  zu pflanzender Baum

9.5 Für zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind heimische Linden, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Mindestanzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 2 Meter abweichen.

9.6 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

9.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9.8 Koniferen- und Bambushecken sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche hin unzulässig.

9.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 0,8 Meter betragen.

9.10 Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sockellose Zäune in einer max. Höhe von 1,2 m über Straßenoberkante und einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Bretterwände) sind unzulässig.

9.11 Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis zur festgesetzten Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind die Geländeanschlüsse anzupassen.

10 Immissionsschutz

10.1  Schallschutzmaßnahmen


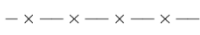
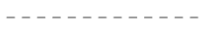




10.2 An den gekennzeichneten Fassaden sind durch geeignete Grundrissplanung keine Fenster von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen.

- 10.3 Ist dies nicht an allen gekennzeichneten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.
- 10.4 Weitere Fenster von diesen Aufenthaltsräumen, die ebenfalls an markierten Fassaden liegen, müssen festverglast ausgeführt werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4  Baugrundstück mit Nummerierung, z.B. Nr.1
- 5  vorhandene Höhenlinien
- 6  Flurstücksnummer, z. B. 454
- 7  bestehende Bebauung

8 Grünordnung

- 8.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | Bäume: | Sträucher: |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraster (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 9 Artenschutz
- 9.1 Die Rodung des Obstbaumes mit Baumhöhlen auf Flurstück 857/1 ist von Ende Oktober bis Anfang April nicht zulässig. Vor der Rodung sind fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Plangebietes anzubringen.
- 9.2 Die Rodung von Nadelgehölzen ist vom 1. März bis 30. September (Vogelbrutzeit) unzulässig.
- 9.3 Die Brutkästen auf Flurstück 857/1 sind außerhalb der Brutzeit umzuhängen und als Bruthabitat zu erhalten.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Aufgrund der Verkehrsgeräusche ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016, Tabelle 7 der geplanten Gebäude. Dennoch ist die Einhaltung eines Gesamtschalldämm-Maßes in Höhe von $R'w, res \geq 35$ dB für alle Gebäude zu empfehlen.
- 10.2 Wird darüber hinaus erhöhter Wert auf Lärmschutz gegenüber den Verkehrsgeräuschen gelegt, wird empfohlen an den schallzugewandten Fassaden fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen.
- 11 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- 12 **Denkmalschutz**
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 13 **Altlasten**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder 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).

- 14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
 - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Andechs, den Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Andechs, den

(Siegel)

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt Andechs, den

(Siegel)

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Andechs, den

(Siegel)

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

