

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“
Gemeinde Andechs

**10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 „Gewerbegebiet Rothenfeld für die Grundstücke
FINrn. 2083, 2083/3, 2083/6, 2085/4, 2085/6, 2085/9 und 2085/11 Gemarkung Erling-Andechs
(Rothenfeld)**

Der Bebauungsplan Nr. 16 in der Fassung vom 10.05.2001 mit seinen Änderungen:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Änderung i.d.F. vom 17.03.2009 | 6. Änderung i.d.F. vom 13.12.2011 |
| 2. Änderung i.d.F. vom 28.04.2009 | 7. Änderung i.d.F. vom 02.02.2016 |
| 3. Änderung i.d.F. vom 21.09.2010 | 8. Änderung i.d.F. vom _____ |
| 4. Änderung i.d.F. vom 22.03.2011 | 9. Änderung i.d.F. vom _____ |
| 5. Änderung i.d.F. vom 13.12.2011 | |

wird im Geltungsbereich der 10.Änderung wie folgt ersetzt:

A) Festsetzungen durch Text

werden im Geltungsbereich der 10.Änderung wie folgt ersetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

(1) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter (2) und (3) genannten Betriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§8 Abs. 2 Nr. 1)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2)
- 1 Lebensmittelgeschäft bis 750 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen in Verbindung mit Reparaturwerkstätten (§ 8 Abs. 2 Nr. 3)
- Waschanlagen für Kfz
- Anlagen für sportliche Zwecke in Gebäuden (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)

(2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Bordelle
- Verbrauchermärkte, Einkaufszentren und Supermärkte
(ausgenommen Fachhandel und das unter (1) aufgeführte Lebensmittelgeschäft)
- Sonstige Tankstellen
- Sonstige Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1)
- Vergnügungsstätten aller Art (§ 8 Abs. 3 Nr. 2)

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Abwasserintensive Betriebe, sofern sie über eine Wasseraufbereitungsanlage
verfügen. Die in den Kanal eingeleitete Wassermenge darf nicht größer sein, als die
für die Haushaltsabwasser üblichen. Die Qualität des eingeleiteten-Abwassers darf
nicht schlechter sein, als die von normalen Haushaltsabwässern.

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“
Gemeinde Andechs

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Grundflächenzahl:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf GRZ 0,55.

Durch Anlagen im Sinn von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dürfen die festgesetzten GRZ-Werte bis zu einer GRZ von maximal 0,90 überschritten werden.

2.2 Maximale Wandhöhen und Firsthöhen, OK Gelände, Höhenlage Grundstücke

Im Geltungsbereich der 10. Änderung wird die maximale Wandhöhe, das festgesetzte OK Gelände 692,20 m ü NN, die Wandhöhe des angrenzenden Treppenhauskopfes sowie die maximale Firsthöhe und die Höhenlage der Grundstücke gemäß den Anlagen 1 und 2 festgesetzt.

3. Folgende Pläne sind Teil der Festsetzungen:

Anlage 1: BV Andre Nikolaj Wieth, Flur Nr. 2085/6:
Freianlagen, Ansichten, Schnitte,

Anlage 2: BV Wieth-Andechs GbR, Flur Nr. 2083, 2085/4 und 2085/11:
Freianlagen, Ansichten, Schnitte

Die in den Plänen dargestellten Wand- und Firsthöhen, Dachformen und Dachaufbauten, das dargestellte neue Gelände und die Vermaßung der Gebäudeaußenwände gelten als Festsetzungen.

Abweichungen von diesen Festsetzungen um max. 0,3m sind zulässig.

Anlage 3: BV Andre Nikolaj Wieth, Flur Nr. 2085/6: **Stellplatznachweis**

Anlage 4: BV Wieth-Andechs GbR, Flur Nr. 2083, 2085/4 und 2085/11:
Stellplatznachweis

4. Dächer:

4.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstände und Dachaufbauten und -einschnitte:

Im Geltungsbereich der 10. Änderung sind Dachform, Dachneigung, Dachüberstände und Dachaufbauten und -einschnitte sowie aufgesetzte Lichtbänder gemäß den Anlagen 1 und 2 zulässig.

Die Höhe der Konstruktionen der aufgesetzten Lichtbänder darf maximal 0,5m betragen. Aufgesetzte Solaranlagen sind winkelig mit der Dachneigung zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:

5.1 Garagen und Stellplätze:

Im Geltungsbereich der 10. Änderung sind Garagen und Stellplätze entsprechend der Anlagen 3 und 4 nachzuweisen.

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ Gemeinde Andechs

5.2 Stellplätze:

5.2.1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf und besondere Bestimmungen.
Die Anzahl der Stellplätze der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nachfolgenden festgesetzten Richtzahlen zu berechnen.
Für die nicht festgesetzten Fälle gelten die Richtzahlen der GaStellV i.d.F. vom 30. November 1993.

Verkehrsquelle:	Zahl der Stellplätze:	hiervon für Besucher:
Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche	20%
Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Beratungsräume etc.)	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche	75 %
Verkaufsstätten	1 Stellplatz je 25 m ² Nutzfläche	75%
Läden, Waren- und Geschäftshäuser (ohne Supermärkte)	1 Stellplatz je 30 m ² Verkaufsfläche	90%
Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	
Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche und 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze	
Kegelbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
Bowlingbahnen	2 Stellplätze je Bahn	
Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Nettogasträumfl.	75%
Biergärten	1 Stellplatz je 7 Sitzplätze	
Berufsbildungswerke, Ausbildungs- werkstätten u. ä.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 50 m ² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte	15%
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 Stellplatz je 80 m ² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte	
Kraftfahrzeugwerkstätten	5 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	

Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“ Gemeinde Andechs

- 5.3.2 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf und besondere Bestimmungen. Ablöseverpflichtung für Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum.
Die nach der Stellplatzrichtlinie erforderlichen Besucherstellplätze sind grundsätzlich auf privatem Grund zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, muss pro 11,25 m Grundstückslänge, entlang der öffentlichen Straßen 1 Besucherstellplatz abgelöst werden.
Bei Gebäuden mit einem erhöhten Anteil an Besucherstellplätzen wird die Stellplatzablöse auf maximal 20 % der erforderlichen Stellplätze insgesamt beschränkt.

Die abgelösten Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt. Die Kennzeichnung dieser Stellplätze ist nur mittels eines Schildes zulässig, das die Größe eines PKW-Kennzeichens hat.

- 5.3.3 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen.

Stellplätze auf privatem Grund sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder rechteckigen bzw. quadratischen Pflastersteinen mit mindestens 2,5 cm Sickerfuge auszuführen.

6. **Gestaltung:**

6.1 Fasadengestaltung:

Im Geltungsbereich der 10. Änderung sind Werbeanlagen an Fassaden nur gemäß Anlage 1 und 2 zum Bebauungsplan zulässig. Hinweisschilder bis zu 2 m Höhe und 1 m Breite sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Einfahrtsbereich ausnahmsweise zulässig. Selbstleuchtende, reflektierende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.“

7. **Versorgung und Entsorgung:**

7.1 Flächen für die Rigolen Systeme:

Die Rigolen sind mit einer 10 cm starken Humus-Sand-Schicht zu überdecken und mit einer Rasenansaat zu begrünen.

Im Bereich der Zufahrten sind die Rigolen von den Grundeigentümern gegen Beschädigungen durch Fahrverkehr mittels einer Überdeckung zu sichern.

Maßgeblich für die Ausführung ist das schwerste nach StVO zulässige Kraftfahrzeug. Die Überdeckung ist vor Baubeginn herzustellen. Die Festsetzungen unter 8.1 bleiben unberührt.

8. **Erschließungs- und öffentliche Flächen:**

8.1 Zufahrten:

Zufahrten sind nur im Geltungsbereich der 10. Änderung für beide Gebäude und Grundstücke mit gemeinsam genutztem Hof zusammen, gemäß Anlage 1 und 2 zum Bebauungsplan, zulässig.

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“
Gemeinde Andechs

9. Einfriedungen:

9.1 Einfriedungen:

Als Einfriedungen sind nur Metallzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mauern oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist ein lichter Abstand von 10 cm einzuhalten.

10. Grünordnung:

10.1 Zu pflanzende Bäume:

Es sind Bäume und Gehölzpflanzungen entlang von Fuß- und Radwegen (Straßenbegleitgrün) der Anlagen 1 und 2 und der Artenliste 11.9 oder 11.10.1 zu pflanzen.

10.2 Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme zu erstellen. Bei Ausfall dieser ist eine Ersatzpflanzung, eine Vegetationsperiode nach Ausfall, zu gewährleisten.

10.3 Vorgartenzone:

Der Bereich der Vorgartenzone ist im Geltungsbereich der 10. Änderung gemäß den Anlagen 1 und 2 zum Bebauungsplan herzustellen.

10.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

10.4.1 Zu erhaltende Bäume:

Die Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen, gegebenenfalls durch Baumschutzzäune und/oder einen Wurzelvorhang gemäß DIN 18920 (idF 2014/07), zu schützen.

10.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gemäß Anlage 1 und 2 zum Bebauungsplan zu begrünen.

11. Artenlisten:

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung wurden die relevanten Artenlisten, inkl. Nummerierung, aus dem bisher geltenden Bebauungsplan in der Fassung vom 17.03.2009 übernommen.

11.8.1 Bäume:

Pflanzgröße: Sol. 3xv.Db., Höhe 250 – 300, 3 – 4 Grundstämme oder Hochstämme, 3xv.Db., STU 14 – 16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Föhre

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“
Gemeinde Andechs

Fraxinus exelsior	Esche
Pinus sylvestris	Föhre
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

11.8.2 Sträucher und Heister:

Pflanzgröße: Sträucher 2xv., 3 – 4 Triebe, Höhe 100 – 150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Schwarzgrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: Heister 2xv oB., Höhe 200 – 250

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

11.9 Artenliste Straßenbäume:

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv.,Db., STU 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

11.10 Artenliste für wegbegleitende Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

11.10.1 Bäume:

Pflanzgröße: Sol. 3xv.Db., Höhe 250 – 300, 3 – 4 Grundstämme
oder Hochstämme, 3xv.Db., STU 14 – 16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Pinus sylvestris	Föhre

10.Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld“
Gemeinde Andechs

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

11.10.2 Sträucher:

Pflanzgröße: Sträucher 2xv, 3-4 Triebe, Höhe 100-150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Schwarzgrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: Heister 2xv oB., Höhe 200 – 250

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

12. Sonstige Festsetzungen:

12.1 Versorgungsleitungen:

Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.
Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
Sie müssen vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich sein.
Vorratsbehältnisse für die Energieversorgung sind innerhalb von Gebäuden aufzustellen oder in Erdtanks einzubauen.