

#### 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Rothenfeld für die Grundstücke FlNr. 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:
        - Lagerbetriebe 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 m<sup>2</sup> 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 Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1)
        - Vergnügungststätten aller Art (§ 8 Abs. 3 Nr. 2)
      - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
        - Abwasserintensive Betriebe, sofern sie über eine Wasserarbeitsanlage verfügen. Die in den Kanal eingeleitete Wassermenge darf nicht größer sein, als für die Haushaltsabwasser üblichen. Die Qualität des eingeleiteten Abwassers darf nicht schlechter sein, als die von normalen Haushaltsabwässern.
  - 2. **Maß der baulichen Nutzung**
    - 2.1 **Maximale Grundflächenzahl:** (GRZ) wird festgesetzt auf GRZ 0,55. 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 Firshöhen, 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 Treppenauskopfes sowie die maximale Firshöhe und die Höhenlage der Grundstücke gemäß den Anlagen 1 und 2 festgesetzt.
  - 3. **Folgende Pläne sind Teil der Festsetzungen:**
    - Anlage 1:** BV Ande 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 Firshöhen, Dachformen und Dachaufbauten, das dargestellte neue Gelände und die Vermauerung der Gebäudeaußenwände gelten als Festsetzungen. Abweichungen von diesen Festsetzungen um max. 0,3m sind zulässig.
    - Anlage 3:** BV Ande 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 winkelgleich 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.
    - 5.2 **Stellplätze:**
      - 5.2.1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf und besondere Bestimmungen. Die Anzahl der Stellplätze der aufgrund Art. 47 BauBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nachfolgenden festgesetzten Richtzahlen zu berechnen. Für die nicht festgesetzten Fälle gelten die Richtzahlen der GestellV i.d.F. vom 30. November 1993.
- |  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| Verkehrsquelle: Büro- und Verwaltungsgebäude                 | Zahl der Stellplätze: 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche                   | hiervon für Besucher: 20% |
| Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Beratungsräume etc.) | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nutzfläche   | 75 %                      |
| Verkaufsstätten  | 1 Stellplatz je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche   | 75%                       |
| Läden, Waren- und Geschäftshäuser (ohne Supermärkte)         | 1 Stellplatz je 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche                                     | 90%                       |
| Sporthallen ohne Besucherplätze                              | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche                                       |                           |
| Sporthallen mit Besucherplätzen                              | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche und 1 Stellplatz je 10 Besucherplätze |                           |
| Kegelebahnen   | 4 Stellplätze je Bahn  |                           |
| Bowlingbahnen  | 2 Stellplätze je Bahn  |                           |
| Gaststätten  | 1 Stellplatz je 10 m <sup>2</sup> Nettogastraufl.                                    | 75%                       |
| Biergärten   | 1 Stellplatz je 7 Sitzplätze   |                           |
| Berufsbildungs- und Ausbildungs-werkstätten u. ä.            | 1 Stellplatz je 10 Auszubildende   |                           |
| Handwerks- und Industriebetriebe                             | 1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 2 Beschäftigte     | 15%                       |
| Lageräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsräume      | 1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> 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 sinnvoller 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.
- 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 Stellplatzabläse 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, Rasegrünsteinen oder rechteckigen bzw. quadratischen Pflastersteinen mit mindestens 2,5 cm Sickerschicht auszuführen.
6. **Gestaltung:**
  - 6.1 **Fassadengestaltung:** Im Geltungsbereich der 10. Änderung sind Werbeanlagen an Fassaden nur gemäß Anlage 1 und 2 zum Bebauungsplan zulässig. Hinweis-schilder bis zu 2 m Höhe und 1 m Breite sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Einbahnstreifen 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.
    - 9.1 **Einfriedigungen:** **Einfriedigungen:** Als Einfriedigungen 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 leichter Abstand von 10 cm einzuhalten.
    - 10. **Grünordnung:**
      - 10.1 **Zu pflanzende Bäume:** Es sind Bäume und Gehölzpflanzungen entlang von Fuß- und Radwegen (Grünbegleitgrün) der Anlagen 1 und 2 und der Anenliste 11.9 oder 11.10.1 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme zu erstellen. Bei Ausfall dieser ist eine Ersatzpflanzung, eine Vegetationsperiode nach Ausfall, zu gewährleisten.
      - 10.2 **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: **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 (dF 2014/07), zu schützen. **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.
9. **Grünordnung**
  - 9.1 **Bäume:**
    - 9.1.1 **Pflanzgröße:** Sol. 3xv.Db., Höhe 250 – 300, 3 – 4 Grundstämme oder Hochstämme, 3xv.Db., STU 14 – 16
  - 9.1.2 **Acet planatoides** Spitz-Ahorn
  - 9.1.3 **Betula pendula** Sand-Birke
  - 9.1.4 **Carpinus betulus** Hainbuche
  - 9.1.5 **Fraxinus excelsior** Esche
  - 9.1.6 **Pinus sylvestris** Föhre
  - 9.1.7 **Fraxinus excelsior** Esche
  - 9.1.8 **Pinus sylvestris** Föhre
  - 9.1.9 **Prunus avium** Vogelkirsche
  - 9.1.10 **Quercus robur** Stiel-Eiche
  - 9.1.11 **Tilia cordata** Winter-Linde
- 9.2 **Streichen und Heister:**
  - 9.2.1 **Pflanzgröße:** Sträucher 2xv., 3 – 4 Triebe, Höhe 100 – 150
- 9.2.2 **Acet campestris** Feld-Ahorn
- 9.2.3 **Cornus mas** Kornelkirsche
- 9.2.4 **Cornus sanguinea** Hartriege
- 9.2.5 **Corylus avellana** Hasel
- 9.2.6 **Ligustrum vulgare** Schwarzgrüner Liguster
- 9.2.7 **Conocarpus xylostemum** Heckenrosche
- 9.2.8 **Prunus spinosa** Schlehe
- 9.2.9 **Rosa carolina** Hund-Rose
- 9.2.10 **Salix caprea** Sal-Weide
- 9.2.11 **Viburnum lantana** Wolliger Schneeball
- 9.2.12 **Viburnum opulus** Gemeiner Schneeball
- 9.3 **Artenliste Straßenbäume:**
  - 9.3.1 **Pflanzgröße:** Hochstämme, 3xv.Db., STU 18-20
- 9.3.2 **Acet planatoides** Spitz-Ahorn
- 9.3.3 **Acet pseudoplatanus** Berg-Ahorn
- 9.3.4 **Betula pendula** Sand-Birke
- 9.3.5 **Carpinus betulus** Hainbuche
- 9.3.6 **Prunus avium** Vogelkirsche
- 9.3.7 **Quercus robur** Stiel-Eiche
- 9.3.8 **Sorbus aria** Mehlbeere
- 9.3.9 **Tilia cordata** Winter-Linde
- 9.4 **Artenliste für weagbegleitende Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
  - 9.4.1 **Bäume:**
    - 9.4.1.1 **Pflanzgröße:** Sol. 3xv.Db., Höhe 250 – 300, 3 – 4 Grundstämme oder Hochstämme, 3xv.Db., STU 14 – 16
  - 9.4.1.2 **Acet planatoides** Spitz-Ahorn
  - 9.4.1.3 **Betula pendula** Sand-Birke
  - 9.4.1.4 **Carpinus betulus** Hainbuche
  - 9.4.1.5 **Fraxinus excelsior** Esche
  - 9.4.1.6 **Pinus sylvestris** Föhre
  - 9.4.1.7 **Prunus avium** Vogelkirsche
  - 9.4.1.8 **Quercus robur** Stiel-Eiche
  - 9.4.1.9 **Tilia cordata** Winter-Linde
- 9.4.2 **Sträucher:**
  - 9.4.2.1 **Pflanzgröße:** Sträucher 2xv, 3-4 Triebe, Höhe 100-150
- 9.4.2.2 **Acet campestris** Feld-Ahorn
- 9.4.2.3 **Buxus sempervrens** Buchs
- 9.4.2.4 **Cornus mas** Kornelkirsche
- 9.4.2.5 **Cornus sanguinea** Hartriege
- 9.4.2.6 **Corylus avellana** Hasel
- 9.4.2.7 **Euonymus europaea** Pfaffenhütchen
- 9.4.2.8 **Ligustrum vulgare** Schwarzgrüner Liguster
- 9.4.2.9 **Conocarpus xylostemum** Heckenrosche
- 9.4.2.10 **Prunus spinosa** Schlehe
- 9.4.2.11 **Rosa carolina** Hund-Rose
- 9.4.2.12 **Rosa multiflora** Vielblütige Rose
- 9.4.2.13 **Salix caprea** Sal-Weide
- 9.4.2.14 **Taxus baccata** Eibe
- 9.4.2.15 **Viburnum lantana** Wolliger Schneeball
- 9.4.2.16 **Viburnum opulus** Gemeiner Schneeball
12. **Sonstige Festsetzungen:**
  - 12.1 **Versorgungsleitungen:** Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig. Kabelventilierschranke sind vorderfrontbündig in die Einfriedigungen einzubauen. Sie müssen vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich sein. Vorraussetzungen für die Energieversorgung sind innerhalb von Gebäuden aufzustellen oder in Erdtanks einzubauen.

### B) Festsetzungen durch Planzeichen

werden im Geltungsbereich der 10. Änderung folgendermaßen ersetzt:

#### 1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 1.2 Grenze des Geltungsbereichs 10. Änderung
- 1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

#### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Zwingende Höhenlage der Grundstücke (Z. B. 692,20m ü NN) Die Höhenlage der Grundstücke wird durch Planzeichen zwingend festgesetzt.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 4.1 Baugrenze

#### 9. Erschließungs- und öffentliche Flächen

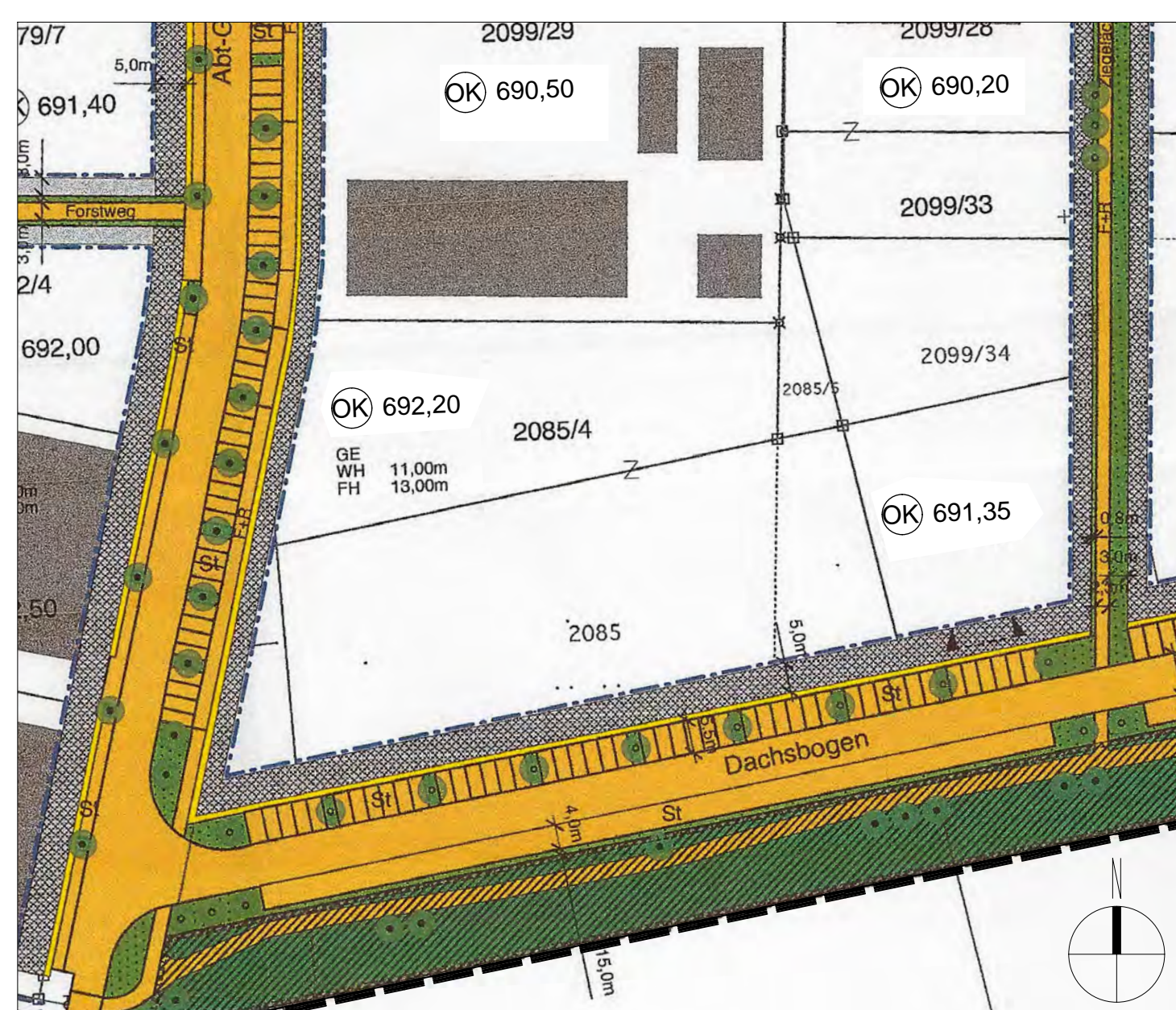
- 9.1 Flächen für Rigolen-systeme
- 9.2 Straßenverkehrsflächen
- 9.3 Straßenbegleitgrün
- 9.4 Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 9.5 Öffentliche Stellplätze
- 9.6 Zufahrt

#### 11. Grünordnung

- 11.1 Zu pflanzender Baum
- 11.2 Vorgartenzone
- 11.3 Eingrünung entlang der Grundstücks-grenzen
- 11.4 Öffentliche Grünfläche
- 11.5 zu erhaltende Bäume

### C) Hinweise durch Planzeichen:

- 1. Flurnummer
- 2. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 3. Bestehende Grundstücksgrenze
- 4. Maßzahl in Metern



Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet Rothenfeld" Ausschnitt nachrichtlich übernommen

### D) Hinweise durch Text

Alle für den Geltungsbereich der 10. Änderung weiter geltenden sonstigen relevanten Festsetzungen und Hinweise wurden aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 16 mit seinen 1.-9. Änderungen übernommen.

#### 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

- 1.1 **Trinkwasserversorgung**
  - 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der AWA Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKÜ anzuschließen.
  - 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionsschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
- 1.2 **Löschwasserversorgung und Brandschutz**
  - 1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der AWA Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKÜ und den Löschwasserort geschichert.
  - 1.2.2 Entsprechende Hydranten zur Entnahme des Löschwassers sind im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden bzw. zu ergänzen.
  - 1.2.3 Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrautos.
  - 1.2.4 Gebäude, bei denen Fußböden mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen, sind mit einem zweiten Rettungsweg auszustatten, da die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Andechs nicht über Drehleitern verfügen. Im Zuge der Einzelbaugenehmigung ist der erforderliche Brandschutz nachzuweisen. In Einzelfällen müssen die Aufstellflächen dargestellt und entsprechend beschildert werden.

#### 1.3 Abwasserentsorgung

- 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- 1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgeschrieben.
- 1.4 **Oberflächenwasserbeseitigung**
  - 1.4.1 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen bestehenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BauVG wird hingewiesen.
  - 1.4.2 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
  - 1.4.3 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern. Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
  - 1.4.4 Tiefgaragenböden sind wasserdicht auszubilden.

- 1.4.5 Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAWs in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauvertrag darzustellen.
- 1.4.6 Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.

- 1.4.7 Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor der Versickerung entsprechend den technischen Bedingungen zu reinigen. Dies gilt insbesondere für Niederschlagswasser von Metallgedeckten Dächern sowie Stell- und Waschplätze für Kraftwagen.
- 1.4.8 Entsprechend der genehmigten Tiefbauplanung des Ingenieurbüros Dippold & Gerold vom 26.01.2001 ist das Oberflächenwasser wie dargestellt zu beseitigen.
- 1.4.9 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

- 1.4.10 Die nicht versickerungsfähigen Wassermengen sind über einen gedrosselten Abfluss in das Rigolen-system einzuleiten. Die Höchstmenge des einzuleitenden Wassers wird mit 1 Liter Wasser pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und Sekunde festgesetzt. Für die Restmengen sind gegebenenfalls Regenrückhaltebecken auf dem betroffenen Grundstück in ausreichender Größe herzustellen.
- 1.4.11 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Andechs ist ein von der AWA Ammersee genehmigter Wasserver- und entsorgungsplan vorzulegen.
- 1.4.12 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

- 1.4.13 Entlang der Abt-Gregor-Danner-Straße ist der Untergrund im Bereich der Flurnummern 2085/6 und 2085/4 nicht sickerfähig. (It. Baugrundgutachten Blasj Maier; -kf-Werte von 1"E-7 bis 1"E-9 m/s) Regenwasserabgang muss über ausreichend dimensionierte Regenwasser-Rückhaltung und gedrosselter Einleitung in den RW Kanal erfolgen.
- 2. **Altstand**
  - 2.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
  - 2.2 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.
- 3. **Denkmalschutz**
  - 3.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalspflege, in München anzuzeigen.

#### 4. Grünbereiche und Schutz-zonen

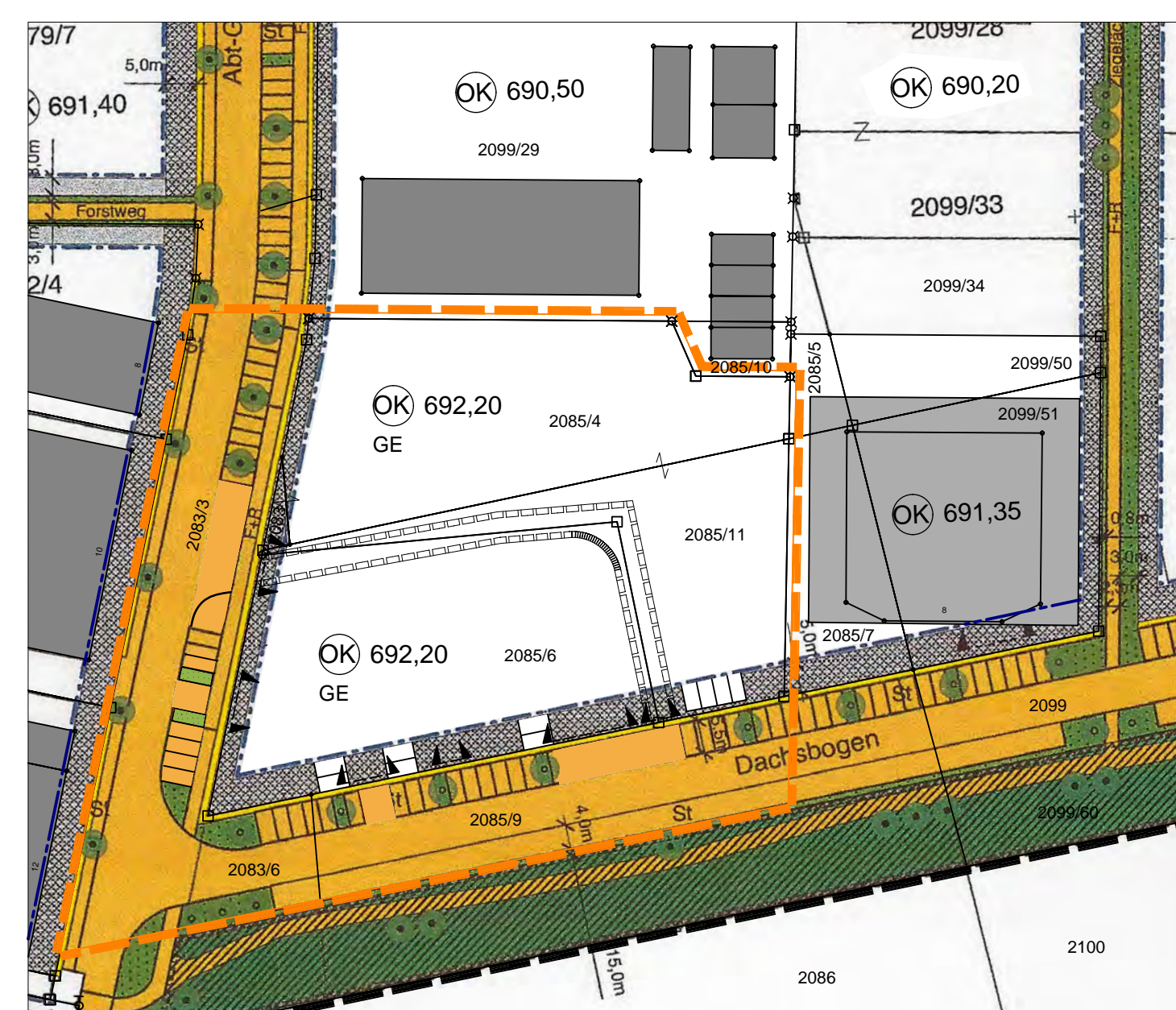
- 4.1 Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, der auf Grundlage des Grünordnungsplanes entwickelt wurde, einzureichen.
- 4.2 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18 920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 4.3 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelder Bäume unzulässig.
- 4.4 Zum Schutze der vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tief wurzeldenden Bäume gepflanzt werden, da ebenfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre. Hierauf ist auch hinsichtlich möglicher Tagwasserkanäle und in Bezug auf alle privaten Entsorgungseinleitungen zu achten.

#### 5. Abfall- und Müllentsorgung

- 5.1 Die Grundstückseigentümer bzw. Mieter müssen die Abfall- und Wertstoffbehälter an den Abholtagen an den Zufahrten ihrer Grundstücke bereithalten.

#### 6. Regenerative Energien

- 6.1 Im Gewerbegebiet ist die Anschließung von Betrieben regenerativer Energien geplant. Die Abwärme soll bevorzugt von den einzelnen Gewerbebetrieben über ein zu errichtendes Nahwärmenetz abgenommen werden.



10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbegebiet Rothenfeld"

### VERMERKE ZUM BESCHLEUNIGTEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGS-VERFAHREN GEM. §13a BauGB

- 1. **Änderungsbeschluss:** Der Gemeinderat der Gemeinde Andechs hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbegebiet Rothenfeld" im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte analog § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m §13a Abs. 3 und Abs. 4 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln. Gemeinde Andechs, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde anschließend entsprechend §13 Nr. 2, 2. HS BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplanänderungsentwurf wurde mit Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln bekannt gemacht. Gemeinde Andechs, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- 3. **Behörden- / Trägerbeteiligung:** Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 1. HS BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt. Gemeinde Andechs, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- 4. **Satzungs (Änderungs) beschluss:** Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen. Gemeinde Andechs, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- 5. **Bekanntmachung:** Der Satzungs (Änderungs) beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesen Tagen zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Andechs zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Gemeinde Andechs, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister

## GEMEINDE ANDECHS



## LANDKREIS STARNBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR.16

### "GEWERBEGEBIET ROTHENFELD"

# 10. ÄNDERUNG

GEMEINDE: ANDECHS  
GEMARKUNG: ERLING  
LANDKREIS: STARNBERG  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 u. 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauunzugsverordnung (BauNVO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Sitzung.

#### ARCHITEKT:

**ABH**  
ARCHITECTURBÜRO  
HAGLEITNER  
FREIER ARCHITEKT  
UND STADTPLANER  
HANS HAGLEITNER  
DIPLOMIERTER  
LÄNDINGSCHMIEDE 2  
6366 WAAKIRCHEN  
TEL.: 08021190518  
FAX.: 08021190519

#### BEBAUUNGSPLAN

M 1/1000

WAAKIRCHEN, 15.12.2020