

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) – gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt. § 19 Abs. 4 S. 1 und 2 BauNVO finden Anwendung.

2.2 Die festgesetzte Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Höhenkote über NN bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante darf nicht überschritten werden.
Die Wandhöhe darf max. 6,00 m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

muss mind. 490 qm betragen

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß BayBO.

6. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der Baufenster nur für die privaten Verkehrsflächen (private, befestigte Erschließungszufahrt / Stellplätze) bis maximal +/-1,60 m zulässig.

6.2 Zulässige Abgrabungen /Aufschüttungen zutreffend für **Parzelle 1**,

Höhenbezugspunkt 676,70 m ü.NN

6.2.1 Für das Hauptgebäude zutreffend:

- nordseitig Aufschüttung bis auf 676,7 m ü.NN
- südseitig Abgrabung bis auf 676,7 m ü.NN auf max. 2/3 entlang der Traufseite mit bis zu 2 m Abstand vom Gebäude
- ost- und westseitig ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.

6.2.2 Für die Garage zutreffend:

- nordseitig Abgrabung bis auf 674,9 m ü.NN
- süd- ost- und westseitig ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.

6.3 Zulässige Abgrabungen /Aufschüttungen zutreffend für **Parzelle 2**,

Höhenbezugspunkt 677,60 m ü.NN

6.3.1 Für das Hauptgebäude zutreffend:

- nordseitig Aufschüttung bis auf 677,6 m ü.NN
- südseitig Aufschüttung bzw. Abgrabung bis auf 679,0 m ü.NN auf max. 2/3 entlang der Traufseite mit bis zu 2 m Abstand vom Gebäude
- ost- und westseitig ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.

6.3.2 Für die Garage zutreffend:

- nordseitig Abgrabung bis auf 676,8 m ü.NN
- süd- ost- und westseitig ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.

6.4 Zulässige Abgrabungen /Aufschüttungen zutreffend für **Parzelle 3**,

Höhenbezugspunkt 678,60 m ü.NN

6.4.1 Für das Hauptgebäude zutreffend:

- nordseitig Aufschüttung bis auf 678,6 m ü.NN
- südseitig Aufschüttung bzw. Abgrabung bis auf 681,35 m ü.NN
- ost- und westseitig ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.

6.4.2 Für den Carport zutreffend:

- nordseitig Abgrabung bis auf 678,1 m ü.NN
- süd- ost- und westseitig ist der natürliche Geländeverlauf zu belassen.

6.5 Ausnahmsweise kann die Höhe der Aufschüttungen geringfügig überschritten werden.

6.6 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.

6.7 Nur Sattel- oder Walmdach zulässig

- zulässige Dachneigung 18° - 25°
- Dachüberstand trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20 m.

6.8 Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

6.8.1 Dachflächenfenster müssen in einer Ebene liegen.

6.8.2 Firstbelichtungen sind zulässig

6.9 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.

6.10 Es sind nur rote / rotbraune oder begrünte Dächer zulässig.

7. Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,00 m zur privaten, befestigten Erschließungsstraße betragen, hier ist eine Einfriedung nicht zulässig.

7.2 Die Anordnung der Garagen/Carport/Nebenanlagen ist nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

- 7.2.1 Die Garagen sind gem. der jeweiligen Höhenkote ins Gelände zu integrieren und als begrüntes Flachdach oder Terrasse zulässig.
- 7.3 Die Flächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten und die Zufahrten von Garagen/ Carport/ Nebenanlagen, sowie Terrassen müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, ausgenommen hiervon sind die Terrassen auf den Garagen.
- 7.4 Die zulässige Wandhöhe, gemessen von der jeweils festgelegten Höhenkote über NN (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, darf 3,00 m nicht überschreiten. Die festgelegte Höhenkote definiert dabei die Oberkante des Fertigfußbodens.
- 7.5 Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist unzulässig.
- 7.6 Entlang der privaten befestigten Erschließungsstraße zur Starnberger Straße sind Stützmauern zulässig, sofern diese aufgrund der Höhenunterschiede im Gelände oder statisch erforderlich sind.
- 7.6.1 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante der östlichen Stützmauer entwickelt sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten von 672 m ü.NN (Gehwegniveau) am nördlichen Ende über 675 m ü.NN im mittleren Teil hin zu 676 m ü.NN an der südlichen Ecke (siehe Anlage Skizze von Dippold & Gerold 2020-09-03 *Stützmauer Höhen*).
- 7.6.2 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante der westlichen Stützmauer entwickelt sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten und statischer Erfordernis.

8. Dienstbarkeiten/ Grunddienstbarkeiten

Die Fläche der privaten, befestigten Erschließungsstraße ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern zu belegen.

Die Flächen des Wendebereichs, die auf Parzelle 2 bzw. Parzelle 3 liegen, sind mit einer Grunddienstbarkeit mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Fl. Nr. 1549, Parzelle 1 und 3 bzw. Parzelle 1 und 2 sowie zu Gunsten Freistaats Bayern zu belegen.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie je angefangene 400 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein heimischer Großbaum oder 2 Obstbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste in der Qualität Sol./Hochstamm 3xv StU 14-16 zu pflanzen. Die nach den planzeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung aller Gebäude im Geltungsbereich des BPLANs zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume 1. und 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Acer campestre	Feldahorn	6 - 10 m	auch mehrstämmig/Heister
Carpinus betulus	Hainbuche	12 - 15 m	auch mehrstämmig/Heister
Fraxinus excelsior	Esche	18 - 22 m	Solitär- u. Alleebaum
Prunus padus	Traubenkirsche	8 - 11 m	Frucht, Herbstfärbung
Prunus avium	Vogelkirsche	15 - 20 m	Frucht, Herbstfärbung
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	8 - 12 m	Vogelnährgehölz

Obstbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Juglans regia	Nussbaum	12- 16 m	spätfrostempfindlich
Malus communis	Holzapfel	6 - 8 m	trockn. Boden, auch Malus sylvestr.
Prunus avium	Vogelkirsche	10 - 13 m	Vogelnährgehölz/Herbstfarbe
Pyrus communis	Holzbirne	7 - 10 m	Einzelpflanzung
Apfel und Birne	Hoch- u. Halbstamm		Regionale Sorten

9.2 Pflanzung entlang der Südgrenze:

Zusätzlich sind zu den vorgenannten Pflanzungen 5 heimische Sträucher in der Qualität V.Str 80-100 gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen der Sträucher sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes im Geltungsbereich des BPLANs zu leisten.

Ziersträucher - alte Bauerngarten und Insektennährgehölze, zierend

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
	Erd-, Him-, Stachel-, Johannisbeere		Beerensträucher
Buxus	Buchs	klein - groß	schnitt- u. formvertragend
Cornus mas	Kornelkirsche	mittelgroß	Frucht/Herbstfärbung
	Echter Wein		Fruchtgehölz
Corylus	Haselnuß	groß	auch fruchttragend
Hedera	Efeu	Niederrank.	Schnittgut, Samen giftig
Laburnum	Goldregen	mittelgroß	Blüte duftend, Samen giftig
Lavendel, usw.			Heilpflanzen
Lonicera	Geissblatt	Schlingender Ranker	rankend
	Lorbeer, Rosmarin		Würzkräuter
Mahonia	Mahonie	nieder	Blüten, Blätter für Gestecke
Paeonia	Pfingstrose		Ziergehölz, mehrjährig
Philadelphus	Falscher Jasmin	mittelgroß	Duft
Rosa in Sorten	Bauernrosen	klein - groß	Solitär bis rankend, Duft
Sambucus	Holunder	mittelgroß	Nährgehölz
Syringa in Arten	Flieder	mittelgroß-groß	Blüte, Duft

Viburnum	Schneeball	mittelgroß	zierende Blüte
Vinca	Immergrün	nieder	Bodendecker

9.3 **Baumbestand:**

Der als zu erhaltend festgesetzter Baum-/Strauchbestand ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten. Als Ersatz sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

9.4 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

9.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

9.6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

9.7 Es sind keine Formschnitthecken zulässig.

9.8 Der Bereich zwischen den nördlichen Nachbarn (Fl.Nrn. 1550/2 und 1550/3) und der neu geplanten Erschließungsstraße ist zu begrünen. Die Begrünung darf die bestehende Mauer der nördlich angrenzenden Gebäude um max. 50 cm übersteigen – Hecken sind jedoch nicht zulässig.

10. Ausgleichsflächen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Ausgleichsfläche von 821,5 qm auf der Flurnummer 1351/1 Gemarkung Machtlfing, gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Südlich der Starnberger Straße (St 2067) im Gemeindeteil Erling“ zugeordnet.

Entwicklungsziel ist die Anlage einer artenreichen Mähwiese.

Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der privaten Erschließungsstraße herzustellen.

11. Einfriedung

11.1 Einfriedungen, Zäune sind entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Nur im Bereich der Wendemöglichkeit müssen die Einfriedungen 1 m innerhalb des Grundstücks verlaufen.

11.2 Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,10 m, sowie im Bereich der Sichtdreiecke eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel und Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahn erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

- 11.2.1 Als Einfriedung sind nur sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung oder Stahlstäben zulässig.
- 11.2.2 Holzzäune sind nur in natürlichem Zustand zu belassen. Die Behandlung ist nur mit holzfarbenen Lasuren zulässig. Die Stahlzäune sind nur natur gestrichen zulässig.
- 11.2.3 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 11.3 Einfriedungen dürfen nicht als Mauer oder als Bretterwand ausgeführt werden, dürfen nicht mit Matten oder Planen bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material auch nur vorübergehend verkleidet werden.

12. Immissionsschutz

Sofern der Abstand zwischen den Lüftungsöffnungen des geplanten Gebäudes auf Parzelle P1 und der Kaminmündung der Feststofffeuerung auf Fl.Nr. 1550/2 weniger als 16,00 m beträgt, sind diese Lüftungsöffnungen so zu situieren, dass ihre Oberkante die Kaminmündung auf o.g. Flurnummer um einen Meter unterschreiten.

Dies gilt bis zu einer Gesamtnennwärmeleistung bis 50kW der benachbarten Feststofffeuerung. Der Umkreis vergrößert sich um 2,00 m je weitere angefangene 50kW bis auf höchstens 40 m.

Dies gilt auch für das Gebäude auf Bauparzelle P2.

13. Entwässerung

13.1 Straßenentwässerung

„Das anfallende Oberflächenwasser der privaten befestigten Zufahrt und Wendemöglichkeit ist über Straßeneinläufe zu sammeln und in einen Stauraumkanal einzuleiten, der ein Rückhaltevolumen von $V = 10,2 \text{ m}^3$ aufweisen muss.“

13.2 Grundstücksentwässerung:

„Für jede Parzelle P1, P2, P3 ist eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal zu erstellen, die folgenden Rückhaltevolumina (V) aufweisen müssen:

P1: $V = 6,4 \text{ m}^3$

P2: $V = 6,4 \text{ m}^3$

P3: $V = 4,1 \text{ m}^3$

Je angeschlossener undurchlässiger Fläche von $A_u = 200 \text{ m}^2$ jeweils ein Rückhaltevolumen von $V = 5 \text{ m}^3$ zu schaffen. Außerdem wird die zulässige Drosselwassermenge je Grundstück mit $Q_{Dr} = 1,5 \text{ l/s}$ vorgegeben.

Je Parzelle ist ein Rückhalteschacht DN2000 herzustellen. Zur Drosselung sind Kleinmengen-Abflussdrosseln (Schlauchdrossel mit Drosselblende für $1,5 \text{ l/sec.}$) zu erstellen.“

Quelle: Erschließungskonzept Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, Wasserversorgung Punkt 4.2.3, Dippold & Gerold, Beratende Ingenieure GmbH, 09.01.2019

D. HINWEISE:

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 gKU anzuschließen.
- 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung

- 1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU gesichert.
- 1.2.2 Entsprechende Hydranten zur Entnahme des Löschwassers sind im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Starnberger Straße vorhanden.

1.3 Abwasserentsorgung

- 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU vor Bezug anzuschließen.
- 1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

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 belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 37 WHG wird hingewiesen.
- 1.4.2 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.
- 1.4.3 Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, muss - nach Vorreinigung entspricht DWA-M 153 - einer Vorflut zugeführt werden. Die Technischen Regeln zur Vorreinigung und Versicke-

rung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Da aufgrund des Baugrundes, wie in gesamt Erling, eine Versickerung von Niederschlagswasser so gut wie ausgeschlossen ist, ist der überwiegende Teil über Rückhalteeinrichtungen (als Regenwasserzisterne) auf den einzelnen Bauparzellen zurückzuhalten und verzögernd in das gemeindliche System abzuleiten.

Aufgrund der Versickerungsproblematik hat das Ingenieurbüro Dippold & Gerold ein Erschließungskonzept vom 09.01.2019 erarbeitet. Hierbei weisen sie besonders auf das kombinierte System von Speicherung und gedrosselter Ableitung hin.

1.4.4 Bei Einreichung eines Bauantrages oder von Vorlage im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde Andechs ist ein von der AWA Ammersee genehmigter Wasserver- und -entsorgungsplan vorzulegen.

1.4.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

1.5 Stromversorgung

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche / private Erschließungsflächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

2. Verkehr

2.1 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

2.2 Die Zufahrten der Grundstücke müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Starnberger Straße ST 2067 möglich ist. Auf den Grundstücken sind Wendemöglichkeiten zu schaffen. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem wasserdurchlässigen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).

Für die einzelnen Zufahrten sind Sichtfelder gemäß RAS K1 (3 m/70 m bei 50 km/h) freizuhalten.

2.3 Straßenneigung

- 2.3.1 Im Einmündungsbereich der Zufahrt auf die Starnberger Straße ST 2067 darf auf eine Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 3,0% nicht übersteigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- 2.3.2 Das Gelände im Bereich der privaten, befestigten Erschließungsstraße wird auf dem Teilstück von Fl.Nr. 1549 auf einer Länge von etwa 57 m mit einer Neigung von max. 4% und auf dem Teilstück von Fl.Nr. 254/1 auf max. 16 % festgelegt. (gem. Dippold & Gerold, siehe hierzu auch Anlage Gesamtplan incl. Straßenplanung Dippold & Gerold von Dezember 2018)
- 2.4 Bei der baulichen Ausführung der Erschließungszufahrt haben die Veranlasser/ Antragsteller und deren beauftragte Firmen dafür Sorge zu tragen, die bestehenden baulichen Anlagen zu schützen.

3. Immissionsschutz

- 3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
- 3.2 Auf die von der Straße ausgehenden Immissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraßen übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
- 3.3 Aufgrund der FeuV muss das Wohngebäude auf Parzelle 1 15 m Mindestabstand von der Kaminmündung des Gebäudes auf der Flur Nr. 1550/2 einhalten.
- 3.4 Aufgrund von möglichen Immissionen sind notwendige Fensteröffnungen im Bereich der Parzelle P1 nicht auf der Nordseite vorzusehen, ggf. sind hier Lüftungsvorrichtungen an den Fenstern vorzusehen.

4. Altlasten

- 4.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 4.2 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.

5. Denkmalschutz

- 5.1 Für die Durchführung einer Ausgrabung und für eventuelle Bodeneingriffe jeder Art im gesamten Planungsgebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 5.2 Besondere Schutzbestimmungen des Art. 1 DSchG (§ 5 Abs. 4-5 BauGB) sind einzuhalten.

6. Grünbereiche und Schutzzonen

- 6.1 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- 6.3 Zum Schutze der in diesem Baugebiet vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre.
Hierauf ist auch hinsichtlich möglicher Tagwasserkanäle und in Bezug auf alle privaten Entsorgungsleitungen zu achten.
- 6.4 Fertigstellungs- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- 6.5 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB (Starnberg) ist in diesen Fällen erforderlich.

7. Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden.

siehe hierzu Anlage in der Begründung: *Artenfachliche Bewertung, Fritz Halser, Team Umwelt Landschaft, 30.06.2020.*

8. Abfallentsorgung

- 8.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- 8.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort (z.B. Sammelstelle im Bereich der Einmündung „Starnberger Straße“) bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 8.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

9. Spartengespräche

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Gespräch mit allen Spartenträgern durchzuführen.

10. Energetische Optimierung

Die nach Süden orientierten Giebelflächen ermöglichen eine passive Nutzung der Sonnenenergie über Glasflächen und Speicherwände. Außerdem sind bevorzugt Kollektoren-Elemente in der Fassade und in den Brüstungs- und Balkongeländern einzufügen. Die Ost - West verlaufenden Satteldächer bieten ausreichend Dachfläche für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

11. Gemeindliche Stellplatzsatzung

Es gilt die *Satzung der Gemeinde Andechs, Erling, Machtfing zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder* in der Fassung vom 22.10.2019.