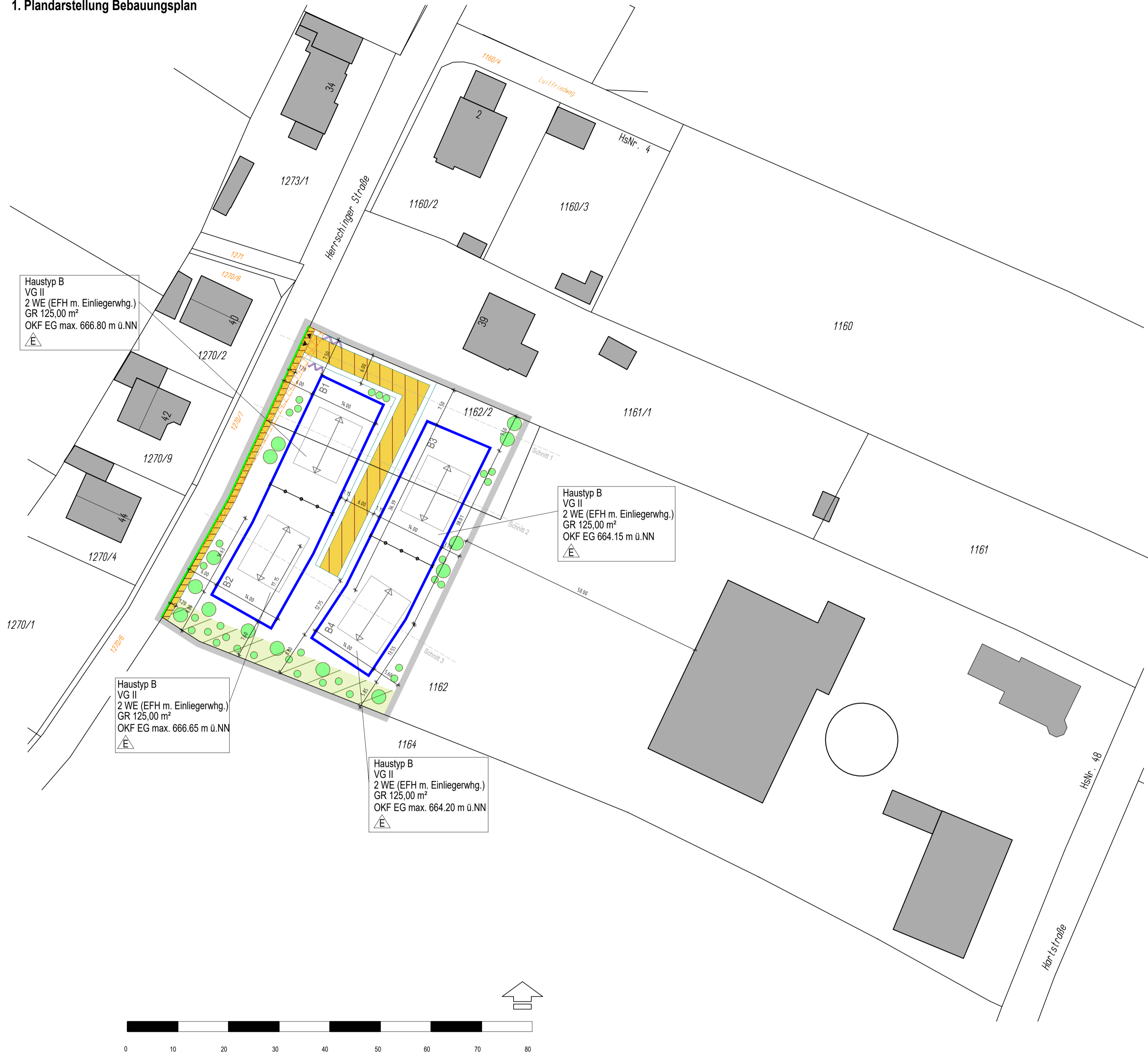


Die Gemeinde Andechs erlässt auf der Grundlage der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 7 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), diesen Bebauungsplan Nr. xx Hennenbühl, Frieding mit Grünordnung als Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Hennenbühl, südlicher Ortsrand an der Herrschinger Straße im Gemeindeteil Frieding“ - besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Grünordnung in der Fassung vom 10. 12. 2021.

## 1. Plandarstellung Bebauungsplan



Planzeichnung M 1 : 500

## 2. Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2.1 Baugrenzen

Baugrenze

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

B1: Kennzeichnung festgesetzter Baufenster, z. B. B1

Hauptyp B: Festsetzung des Gebäudetyps. Z. B. Hauptyp B im Baufenster B1

VG II: Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse z. B. II VG im Baufenster B1

2 WE: Anzahl der Wohneinheiten als Festsetzung z. B. max. 2 Wohneinheit im Baufenster B1

GR 125,00 m²: zulässige Grundfläche im Baufenster als Höchstmaß. z. B. 125,00 m² im Baufenster B1

OKF EG max. 664,15 m. ü. NN max. zulässige Höhe Oberkante Fertigboden im Erdgeschoss. Z. B. 664,15 in B3

Einzelhaus als Festsetzung z. B. im Baufenster B1

### 2.3 Verkehrsflächen

Private Erschließungsstraße dinglych zwischen den Eigentümern der Baufenster B 1 bis B 4 gesichert

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Gehweg

### 2.4 Flächen mit Pflanzbindung, Grünordnung

Eingrünung als Ortsrandbegrünung mit niedrigerem Flurheckencharakter

vorgeschlagener Standort für anzupflanzende Bäume Eine Abweichung vom festgesetzten Standort ist zulässig.

vorgeschlagener Standort für anzupflanzende Sträucher in privater Grünfläche Eine Abweichung vom festgesetzten Standort ist zulässig.

### 2.5 Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie

Trennung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreieck

Fläche zur Aufstellung von Abfall- u. Wertstoffbehältern am Tag der Abholung

Bereich mit Ein- u. Ausfahrt in private Erschließungsstraße

### 2.6 Bauliche Gestaltung

Festgesetzte Firstrichtung

## 3. Festsetzungen durch Text

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Absatz 2 Satz 2 BauNVO, § 4 Absatz 2 Satz 3 BauNVO zulässigen, sowie die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Bauvorhaben sind nicht zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die für den Geltungsbereich der Baufenster B1 - B4 festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 125,00 m² überschritten werden.

Fahrradabstellplätze dürfen mit Einhausungen oder Überdachungen frei wählbar in den jeweiligen Parzellen platziert werden.

Zulässiger Hauptyp: B

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige 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

Die Oberkante des Fertigbodens Erdgeschoss der Baukörper in den jeweiligen Baufenstern B1 bis B4 wird mit einer Höhenfestlegung in m ü. NN festgesetzt. Z. B. 466,00 m ü. NN in B4.

Es sind je Baufenster max. 2 Wohneinheiten in Form eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung i. S. WoBaUG § 11 zulässig.

### 3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von ev. vorhandenen Geländeunebenheiten bzw. des vorhandenen Geländegefälles sind Aufschüttungen bis max. 1,20 m u. Abgrabungen bis max. 0,80 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen an den Giebelseiten aneinandergrenzen.

Stützmauern im Geländeverlauf sind zum Höhenausgleich der Hanglage bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 50 cm zulässig. Stützmauern sind naturnah auszuführen, oder zu bepflanzen.

## 3.4 Abstandsflächen

Zur Ermittlung der Abstandsflächen der Wohnbaukörper wird die Satzung der Gemeinde Andechs über "Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" vom 20. Jan. 2021 festgesetzt.

Die Abstandsflächen der Garagen richten sich nach § 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO i. d. F. vom 25. Mai 2021.

## 3.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Stellplätze sind lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs i. d. F. vom 19. 10. 2020 nachzuweisen.

Die internen Zufahrten und Zugänge sind mit entsprechender Belastbarkeit sowie wasserdurchlässig auszuführen.

Dächer von Garagen u. Carports sind mit Sattel- oder Flachdächern auszuführen.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von min. 18 ° bis max. 25 ° auszuführen und dem jeweiligen Hauptdach des Wohnhauses anzugleichen.

## 3.6 Dächer, Solarenergienutzung

Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind im Bereich der Dächer zulässig, sofern diese der Dachstruktur angelegentlich hergestellt werden.

Als Dacheindeckung der Baukörper sind Flachdachpfannen und Systemziegel für solare Energiegewinnung in dunklen Farben zulässig.

Für die Solarenergienutzung abgestimmte energetische Konzepte, wie z. B. geneigt für die Fassade vorgesezte Solarflächen oder Solarflächen im Bereich von Balkonen u. Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept des Hauptyps B integriert werden.

## 4. Grünordnung

Alle unversiegelten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind dauerhaft flächig zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum aus nachstehender Pflanzliste als Hochstamm, Stammbusch oder Solitärbaum mit der Qualität 3xv mB StU 18-20 zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Angerechnet werden auch die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen.

Pro 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Strauch aus nachstehender Pflanzliste mit der Qualität Sol 3xv mB 125-150 zu pflanzen. Strauchbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet.

Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu setzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Belagsflächen zulässig, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden. Belagsflächen sind auf den Umfang zu beschränken, der für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich ist.

Pflanzlisten:

- geeignete Obstbäume:**  
*Malus domestica*, Apfelbäume:  
 Rote Sternrenette  
 Kardinal Bea  
 Danziger Kanz  
 Jakob Fischer  
 Boskop  
 Bohnapfel  
*Pyrus communis*, Birnbäume:  
 Güte Graue  
 Güte Luse v. Avranches

### geeignete Bäume/Großsträucher:

- Acer campestre* (Feldahorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Acer plat.* (*Spitzahorn*)  
*Quercus robur* (*Stieleiche*)  
*Acer pseudoplatanus* (*Bergahorn*)  
*Sorbus aucuparia* (*Vogelbeere*)  
*Sorbus aria* (*Mehlbere*)  
*Tilia cordata* (*Winterlinde*)  
*Prunus* (*Zier-Kirsche*)

### geeignete heimische Sträucher:

- Cornus mas* (*Kornelkirsche*)  
*Corylus avellana* (*Hasel*)  
*Ligustrum vulgare* (*Gewöhnlicher Liguster*)  
*Philadelphus coronarius* (*Bauernjasmin*)  
*Rosa rugosa* (*Pfel-Rose*)  
*Viburnum opulus* (*Schneeball*)  
*Rosa pimpinellifolia* (*Bibernell-Rose*)  
*Rosa rubiginosa* (*Wein-Rose*)  
*Syringa vulgaris* (*Flieder*)  
*Sambucus nigra* (*Hollunder*)  
*Crataegus monogyna* (*Waldidorn*)  
*Salix viminalis* (*Korb-Weide*)  
*Salix caprea* (*Sal-Weide*)  
*Fragula alnus* (*Faulbaum*)  
*Salix aurita* (*Ohrenweide*)  
*Salix purpurea* (*Purpurweide*)  
*Viburnum opulus* (*Gewöhnlicher Schneeball*)

### mögliche Klettergehölze:

- Hedera helix* (*Gewöhnlicher Efeu*)  
*Aristolochia macrophylla* (*Große Pfeifenwinde*)  
*Aristolochia tomentosa* (*Fitzige Pfeifenwinde*)  
*Fallopia auberti* (*Schling-Knöterich*)  
*Parthenocissus quinquefolia* (*Amerikanischer Wilder Wein*)  
*Lonicera henryi* (*Immergrüner Gelblblatt*)  
*Vitis vinifera* (*Echter Wein*)

Einfriedungen sind lt. der Satzung über die Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen der Gemeinde Andechs vom 29. 10. 2002 herzustellen.

## 5. Hinweise

5.1 1162/2 existierende Flurnummern

5.2 Maßlinie

5.3 Grundstücksgrenzen vorhanden

5.4 Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung der AWA-Ammersee, Wasser- u. Abwasserbetriebe gKÜ anzuschließen.

Bei der Auswahl des Materials zur Herstellung der Hausinstallationen ist das Korrosionsverhalten des Trinkwassers zu berücksichtigen.

5.5 Die Versorgung mit Löschwasser soll durch den Abwasserverband Ammersee sicher gestellt werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind ggf. gegen Schicht-, Hang- u. Grundwasser zu sichern.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf diesen zu versickern.

Sollten Bauwasserhaltungen u. Bauten im Grundwasser erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

5.7 Zur Auffüllung oder Baukörperhinterfüllung darf nur nicht verunreinigtes natürliches humusfreies Material verwendet werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist Art u. Ausmaß umgehend durch einen Fachingenieur zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg mitzuteilen.

5.8 Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zulage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

5.9 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18 950 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

5.10 Umwelt u. Natur

Der Fachbeitrag Umwelt und Natur von Steinbacher Consult vom 12. 10. 2020 ist zu beachten.

5.11 Immissionen

Das Geruchsgutachten von Steinbacher Consult vom 23. 09. 2020 ist zu beachten.

Die schalltechnische Untersuchung von Steinbacher Consult vom 08. 10. 2020 ist zu beachten.

5.12 Die Bewohner müssen die Abfall- u. Wertstoffbehälter an den Abholtagen an den entsprechenden Abholstellen bereithalten.

5.13 Kartengrundlage sind die Geobasisdaten c. der bayerischen Vermessungsverwaltung 2020.

Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

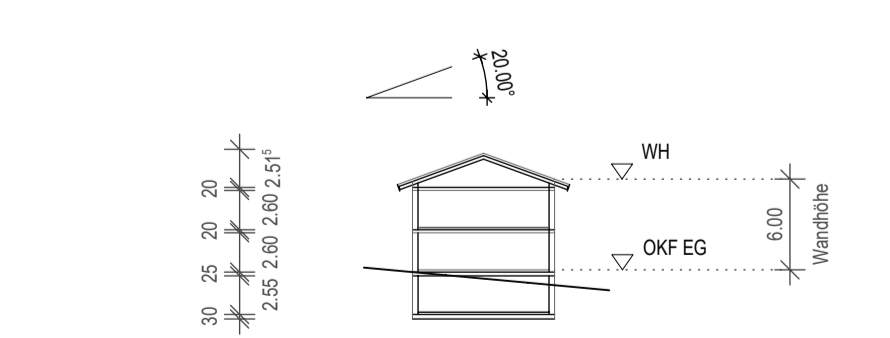
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für die Maßhaltigkeit der Darstellungen übernommen. Bei der Grundstücksvermessung sind ev. Differenzen auszugleichen.

Die Höhenlagen des Geländes innerhalb des Geltungsbereichs wurden durch bauseitige Vermessung mit Datum vom 09. 02. 2021 kartiert.

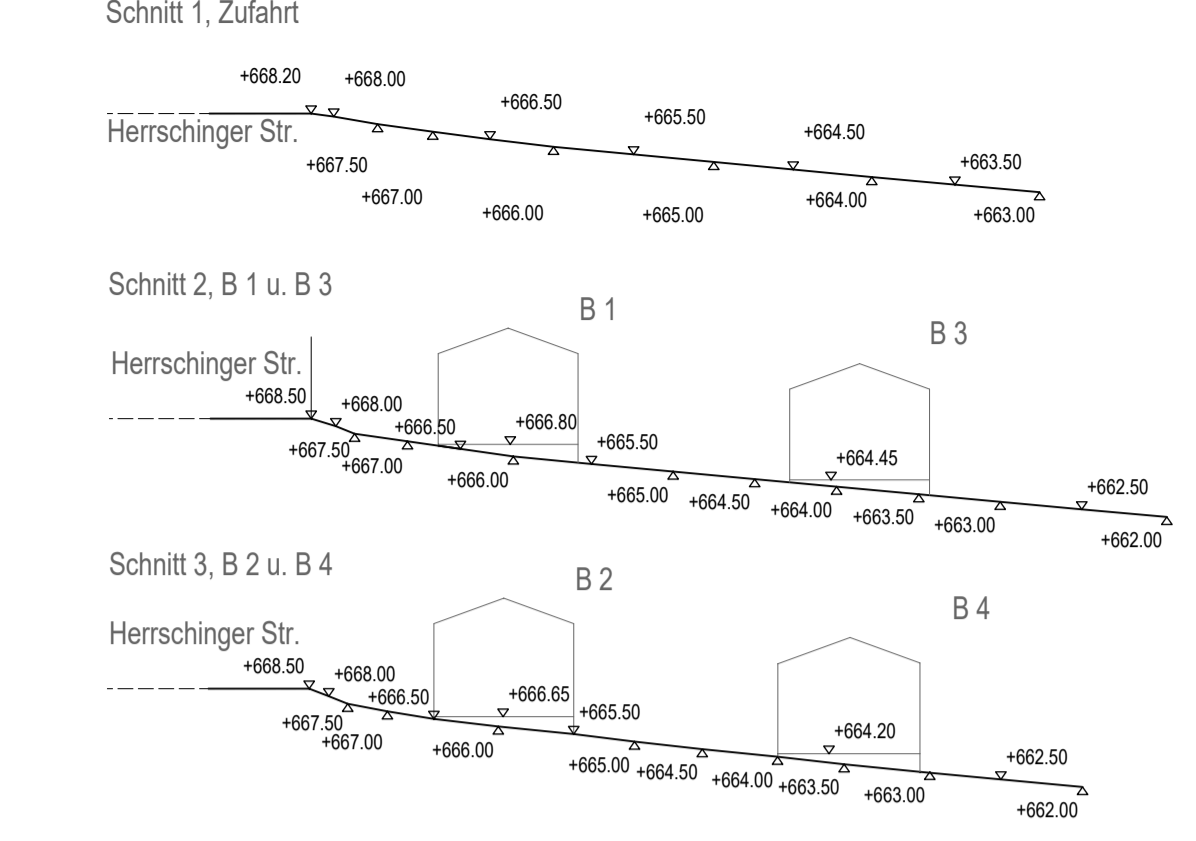
Diese Höhenkoten wurden nachrichtlich übernommen.

5.14 Vorschlag Baukörper EFH mit festgesetzter Firstrichtung.

5.15 Systemschnitt Gebäudetyp Haus B M 1 : 500



## 5.16 schematische Höhenlage M 1 : 500



## Entwurf

Planfertiger

BS+K Generalplanungs- mbH  
 G. Schaber Dipl.-Ing. FH Arch. Stadtpl.

Gemeinde

Andechs, den .....

Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

## Verfahrenshinweise:

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) behandelt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend in vorliegender Situation abgesehen.

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18. 05. 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 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.
- 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 ... bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom ... bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurde mit der Begründung in der Zeit vom ... bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx. xx. xxxx wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß §4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
- 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

9. Ausgefertigt

Andechs, den .....

Siegel .....

Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

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