

Die Gemeinde Andechs erlässt auf der Grundlage der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (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 westlich Franz-Wastian-Weg mit Grünordnung als Satzung.

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Klosterberg Süd, westlich des Dr-Mayr-Weg im Gemeindeteil Erling" - besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Grünordnung in der Fassung vom 03. 01. 2022.

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

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

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

1 WE: Anzahl der Wohneinheiten als Festsetzung z. B. 1 Wohneinheit im Baufenster B1

GR 280,00 m²: zulässige Grundfläche im Baufenster als Höchstmaß. z. B. 280,00 m² im Baufenster B1

Einzelhaus als Festsetzung z. B. im Baufenster B1

2.3 Verkehrsflächen

Private Erschließungsstraße dinglich zwischen den Eigentümern der Baufenster B 1 und B 2 gesichert

Private Erschließungsfläche dinglich zwischen den Anliegern gesichert

private Wegefläche als Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr in Parzelle 1

2.4 Flächen mit Pflanzenbindung, Grünordnung

private Grünfläche

Eingrünung als Ortsrandbegrünung mit niederem 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

Festgesetzte Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Geländebezugspunkt des Bestandgeländes in Meter über NN als Bezugshöhe Oberkante Rohboden Erdgeschoss in Parzelle 1 z. B. 672,10 m ü. NN

Abgrenzung zwischen Parzelle 1 und Parzelle 2

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

Zufahrt Grundstück

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 des Baufensters B1 festgesetzte Grundfläche darf im Bereich der Parzelle 1 durch die Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr sowie durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 175,00 m² überschritten werden. Die Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr darf sich mit der Garagenzufahrt überlagern.

Die für den Geltungsbereich des Baufensters B2 festgesetzte Grundfläche darf im Bereich der Parzelle 2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 145,00 m² überschritten werden.

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

Zulässiger Hausstyp: 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 und B2 darf max. 0,30 m über dem angegebenen Geländebezugspunkt des Bestandgeländes der jeweiligen Parzelle - Parzelle 1 und Parzelle 2 - liegen.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Zum Ausgleich von ev. vorhandenen Geländeunebenheiten sind Aufschüttungen u. Abgrabungen bis max. 0,50 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen aneinandergrenzen.

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 Abstandsflächend 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

Je Wohneinheit WE sind zwei Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen nachzuweisen.

Die Zuwegung, die Aufstell- u. Wendefläche für Feuerwehr sowie interne 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.

3.6 Dächer, Solarenergienutzung

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

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

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

3.7 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Gartenhäuser sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen innerhalb der jeweiligen Parzellen zulässig.

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 Sternreute
Kardinal Bea
Danziger Kanx
Jakob Fischer
Boskop
Bohnapfel
Pyrus communis, Birnbäume:
Gute Graue
Gute Luise 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 Greenspire (Winterlinde Greenspire)
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 pmpinellifolia (Bibernell-Rose)
Rosa ruginosa (Wein-Rose)
Syringa vulgaris (Flieder)
Sambucus nigra (Hollunder)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Fragula alnus (Faulbaum)
Salix aurita (Ohrenweide)
Salix purpurea (Purpurne Weide)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

mögliche Klettergehölze:

Hedera Helix (Gewöhnlicher Efeu)
Aristolochia macrophylla (Große Pfeifenwinde)
Aristolochia tomentosa (Filzige Pfeifenwinde)
Fallopia auberti (Schling-Knöterich)
Parthenocissus quinquefolia (Amerikanischer Wilder Wein)
Linocera henryi (Immergrüner Geißblatt)
Vitis vinifera (Echter Wein)

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

Ersatzpflanzungen:

Für die im Bereich der Zufahrt zu entfernenden vorhandenen Sträucher sind zusätzlich zu den festgesetzten Neuanpflanzungen insgesamt sieben Sträucher lt. Pflanzliste innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu pflanzen.

5. Hinweise

5.1 7/2 existierende Flurnummern

5.2 Maßlinie

5.3 Grundstücksgrenzen vorhanden

5.4 Grundstücksgrenzen geplant

5.4 Baukörper Bestand

5.6 Die Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Schmutzwasserversorgung der AWA-Ammersee, Wasser- u. Abwasserbetriebe gKU anzuschließen. Bei der Auswahl des Materials zur Herstellung der Hausinstallationen ist das Korrosionsverhalten des Trinkwassers zu berücksichtigen.

5.7 Seitens des Abwasserverbandes Ammersee AWA wurde am 03. 11. 2021 mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Löschwasser über den Überflurhydranten Nr. ER2250 mit 96 m³/h sichergestellt werden kann.

5.8 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.

5.9 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.

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

5.11 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.950 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

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 2021.

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 Vermessungsingenieur Dipl. Ing. H. Schmidbauer mit Datum vom 18. 10. 2021 kartiert. Diese Höhenkoten wurden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Entwurf

Planfertiger

Gemeinde



BS+K Generalplanungsges. mbH

Andechs, den
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

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

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx. xx. xxxx 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
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Siegel
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Siegel
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Andechs, den
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Siegel
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister