

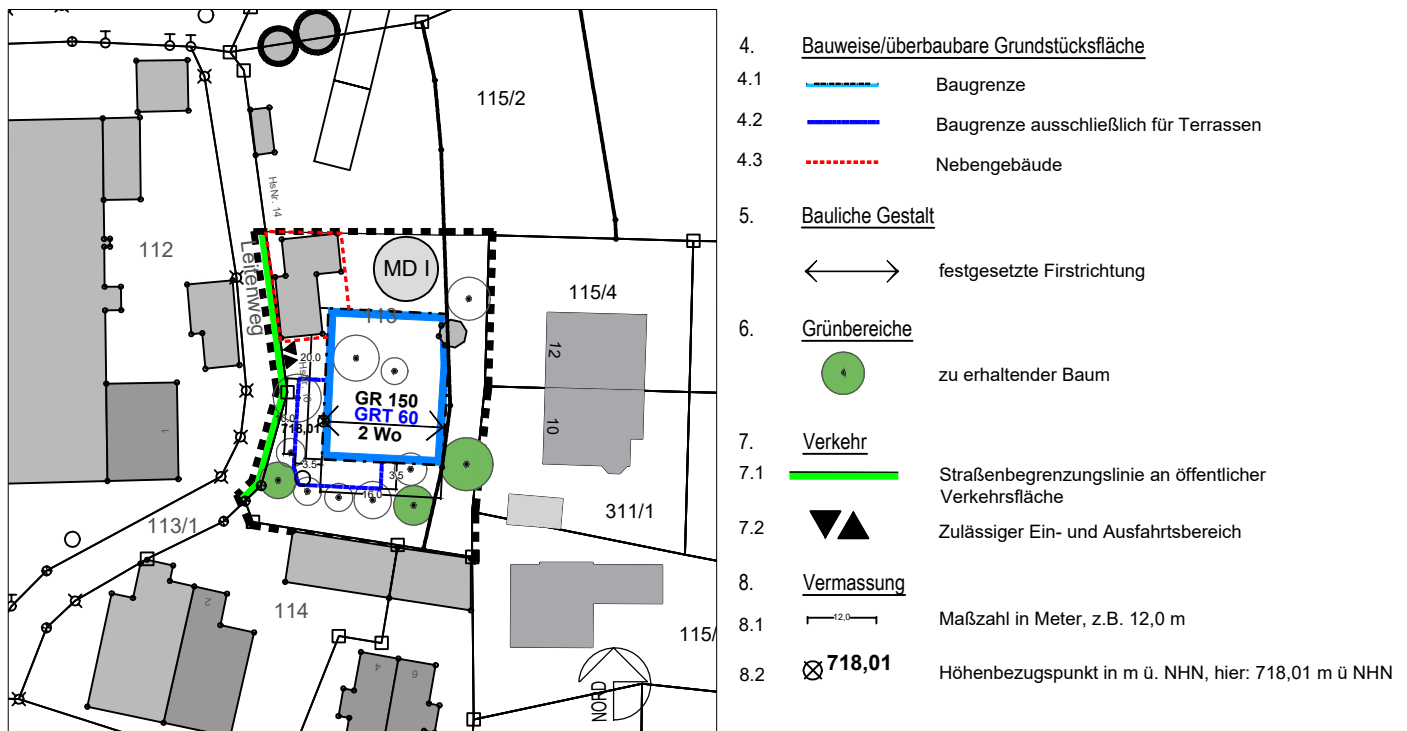
Präambel

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund

- §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S.250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 18.12.2025 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung vom 18.12.2025
- Begründung vom 18.12.2025



LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet I

3. Maß der Wohnungen

2 Wo max. zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im MD I; hier: 2 Wohnungen

GR 150 max. zulässige Grundfläche je Bauraum, hier: 150 m²

GRT 60 max. zulässige Grundfläche für Terrassen, hier 60 m². 50% dieser Flächen dürfen auch durch Balkone überbaut werden.

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 2. Haupt- oder Nebengebäude (Bestand/Planung)
- 3. Baumbestand als Hinweis

Bebauungsplan Nr. 18, 13. Änderung „Gemeindeteil Machtlfing, Leitenweg 16, Fl.Nr. 113 im Gemeindeteil Machtlfing“

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Hinweise durch Planzeichen

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. MD I - Dorfgebiet - gem. § 5 BauNVO
- 1.2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 150 m².
- 1.3. Zusätzlich sind max. 60 m² Grundfläche ausschließlich für Terrassen zulässig. 50% dieser Fläche dürfen auch durch Balkone überbaut werden.
- 1.4. Die max. zulässige Grundfläche inkl. aller Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO beläuft sich auf 450 m².

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhäusern: mind. 600 m².

Bei Doppelhäusern: mind. 400 m² je Doppelhaushälfte

3. Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen

- 3.1 Zulässiger Haustyp B gem. 4. Änderung des Bebauungsplans. Zulässig sind:
Zwei Vollgeschosse zwingend,
Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,50 m - max. 6,00 m
Dachneigung, 18 - 25°
Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20 m.
- 3.2 Die Geltung der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F. vom 20.01.2021 wird angeordnet.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 4.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, Haustyp B ist in einem Verhältnis von mind. 1:1,4 (Breite zu Länge) auszubilden.
- 4.2 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.

- 4.3 Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.
- 4.4 Abgrabungen sind nur bis max. 0,7 m zulässig. Diese dürfen am Gebäude jedoch nur bis max. 15 cm unter den Höhenbezugspunkt reichen.
- 4.5 Aufschüttungen sind nur bis max. 0,50 m zulässig.
- 4.6 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.
- 4.7 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 4.8 Dachform
 - 4.8.1 Es sind nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig.
 - 4.8.2 Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer zulässig.
- 4.9 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 4.10 Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- 4.11 Dachaufbauten sind unzulässig. Es sind max. 2 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig oder eine Firstverglasung.
- 4.12 Die Montage bzw. Installation von Photovoltaik- /Solaranlagen sind nur bündig in der Dachfläche, bzw. bündig in der Fassade zulässig. Aufgeständerte Varianten sind generell nicht zulässig.

5. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 5.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von max. 25° aufweisen und sind bzgl. Dachneigung und -form sowie der Eindeckung an das Hauptgebäude anzupassen.
- 5.3 Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 5.4 Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Grünordnung und Artenschutz

- 6.1 Die gemäß der Planzeichnung zu erhaltende Bäume müssen, falls sie eingehen, eine Vegetationsperiode nach Ausfall durch einen Baum gleicher Wuchsordnung ersetzt werden.
- 6.2 Im Geltungsbereich sind insgesamt 2 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 3 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.
- 6.3 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind diese spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. nach Ausfall zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: 3xv, StU 14-16

Obstbäume. 3xv, StU >12 cm, Hochstamm

- 6.4 Im Außenbereich sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig, um negative Auswirkungen auf die Insektenfauna zu minimieren. Es sind vollabgeschirmte, eingekofferte Leuchtkonstruktionen zu verwenden, die möglichst tief mit einer Beleuchtung von 20° unter der Horizontalen anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.
- 6.5 Größere Glasflächen (>1,5 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

7. Erschließung

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

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang des Geltungsbereichs zulässig.
- 8.1.1 Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten. Die untere Bezugshöhe stellt der Schnittpunkt der Straßenoberkante mit der Einfriedung dar
- 8.1.2 Unter den Einfriedungen muss eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorhanden sein.
- 8.2 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.
- 8.2.1 Ausnahmsweise können Sockel/Mauern bis maximal 90 cm Höhe zugelassen werden.

D. Hinweise durch Text

1. Erschließung

- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes anzuschließen, Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten, Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- Die Bauvorhaben müssen durch das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent abgesichert sein. Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

- Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §§ 62 und 63 WHG).
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TREN OG vom 17.12.2008 erfüllt sind.
- Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
- Die Sicherung gegen wild abfließendes Wasser muss im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden. Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. „wild abfließendes Wasser“ liegen uns keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken, 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 § 37 WHG wird hingewiesen.
- In den Überschwemmungsbereichen dürfen keine Geländeaufschüttungen etc. vorgenommen werden, da diese Abfluss und Retention negativ beeinflussen.
- Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich 41 - vorzulegen.
- Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.
- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdacht stammt.
- Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.

2. Denkmalschutz

- Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art.8 DSCHG.
- Da bei 50% des Altortes von Machtling mit untertägigen Bodenfunden zu rechnen ist sollten Bodeneingriffe möglichst vermieden bzw. auf das Mindestmaß beschränkt werden.
- Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen.
- Für die Durchführung einer solchen Ausgrabung - und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiburger, Tel. Nr. 089 / 2114361, Peter.Freiburger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

3. Grünbereiche und Schutzzonen

- Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- Der Schutzstreifen der 20 KV-Kabel beträgt links und rechts 0,50m,
- Der Schutzstreifen der 20 KV~Freileitung beträgt links und rechts 7,50m.
- Bäume dürfen im Bereich ohne Hochborde nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand errichtet werden.
- Bei Hochborden dürfen Bäume auf einen Mindestabstand von 1,00m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

3.1 Pflanzvorschlagsliste

Bzgl. Geeigneter Bäume und Sträucher wird auf die Listen im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung verwiesen.

4. Verkehr

- Die Straßenraumbreite soll im gesamten Ortsgebiet auf 5.50--6.00m aufgeweitet werden.
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Die neu geplanten Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

5. Naturschutz und Landschaftsschutz

- 5.1 Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft. gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG nicht gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt.
- 5.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gemäß BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Zudem sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzrechts, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind die Bäume beispielsweise vor der Fällung auf vorhandene baumbewohnende Fledermäuse zu untersuchen.
- 5.3 Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzrechts, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln). So sind vorab durch fachkundige Personen z.B. aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Bodenschutz

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, auf Verlangen vorzulegen.

V. Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 im Verfahren gem. § 13a Bau GB beschlossen. Die Billigung der Planunterlagen i.d.F. vom 20.01.2026 mit Ergänzungen am 20.02.2026 erfolgte in der Bauausschusssitzung am 20.01.2026.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Begründung i.d.F. vom 20.01.2026 mit Ergänzungen am 20.02.2026 in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Begründung i.d.F. vom 20.01.2026 mit Ergänzungen am 20.02.2026 in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 18, 13. Änderung in der Fassung samt Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.