

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

 Dorfgebiet I

3. Maß der baulichen Nutzung

1 Wo max. höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im MD I; z.B. 1 Wohnung

GR 146 max. zulässige Grundfläche für den Bauraum, z.B. 175 m²

GRB 28 max. zulässige Grundfläche für Balkone, 28 m²

GRT 35 max. zulässige Grundfläche für Terrassen, 35 m²

 Abtrennung zwischen unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baulinie

4.2  Baugrenze

4.3  nur Doppelhaus zulässig

4.4  Anbauzone für Terrassen

4.5  Nebengebäude

5. Bauliche Gestalt

5.1 **A** Haustyp A

5.2  festgesetzte Firstrichtung

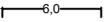
6. Verkehr

6.1  Straßenbegrenzungslinie an öffentlicher Verkehrsfläche

6.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.3  zu belastende Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 86/1

7. Vermassung

7.1  Maßzahl in Meter, z.B. 6,0 m

7.2  **714,33** Höhenbezugspunkt

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer

2.  Haupt- oder Nebengebäude (Bestand/Planung)



Bebauungsplan Nr. 18, 11. Änderung

„Traubinger Straße 9a, Machtlfing: Fl. Nrn. 86, 86/1, 86/2 Gemarkung Machtlfing“

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.
- Die Planzeichnung ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs (Fl. Nrn. 86, 86/1, 86/2) die Planzeichnung gem. 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2011.

A. Festsetzung durch Planzeichnung s. S. 1

B. Hinweise durch Planzeichen s. S. 1

C. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. MD I - Dorfgebiet - gem. § 5 BauNVO

1.2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR+GRB+GRT) beträgt 237 m² für das Grundstück Fl. Nr. 86/1, 135 m² für das Grundstück Fl. Nr. 86 und 55 m² für das Grundstück 86/2.

1.3. Im Bauraumteil GRB sind ausschließlich Balkone und Terrassen mit max. 28 m² Grundfläche zulässig. Im Bauraumteil GRT sind ausschließlich Terrassen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Terrassen (GRT) beträgt 35 m² auf Fl. Nr. 86/1 sowie 20 m² auf Fl. Nr. 86.

1.4. Im Bereich mit der GR 55 ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Bereich mit einer GR 28 ist im Obergeschoß ausnahmsweise eine Wohnnutzung als Erweiterung der Wohnnutzung im Gebäude mit einer GR von 146 m² zulässig.

1.5. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.

2. Abstandsflächen

Die sich gem. Planzeichnung mit Festsetzungen ergebenden Abstandsflächen werden mit diesem Bebauungsplan als zulässig definiert.

3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 3.1 Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen (i.S. von beheizten Wintergärten) sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade, ausgenommen hiervon sind Balkone.
- 3.2 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.
- 3.3 Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom natürlichen, bestehenden Gelände am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.
- 3.4 Abgrabungen sind nur bis max. 1,50 m und nur im straßenabgewandten Teil des Gebäudes an einer Seite des Gebäudes zulässig.
- 3.5 Die Errichtung von Mauern im Garten ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ansonsten sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 m zulässig.
- 3.6 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein
- 3.7 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 3.8 Dachform
 - 3.8.1 Es sind nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig.
 - 3.8.2 Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer in roter oder rotbrauner Dacheindeckung zulässig.
- 3.9 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 3.10 Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- 3.11 Zulässiger Haustyp A für MD I:
 - max. 3 Vollgeschosse zulässig,
 - Taufseitige Außenwandhöhe mind. 5,00 m - max. 7,50 m
 - Dachneigung 30 - 38°
 - Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20 m.

Bis zum Abbruch des Gebäudes mit der GR 28 auf der Fl. Nr. 86/1 und GR 55 auf der Fl. Nr. 86/2 ist im Nordwestteil des Gebäudes mit der GR 146 eine Wandhöhe bis 9,40 zulässig.
- 3.12 Zwerchgiebel, Standgiebel oder Gauben sind unzulässig
- 3.13 Doppelhäuser sind bzgl. Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

- 3.14 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.

4. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 4.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Tiefgaragen sind unzulässig.
- 4.2 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie in den Flächen für Nebengebäude errichtet werden
- 4.3 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

5. Grünordnung

- 5.1 Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 86 und 86/1 ist jeweils ein Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung oder alternativ jeweils zwei Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen.
- 5.2 Thuja, Scheinzypresse und Blaufichte/Blautanne sind nicht zulässig.
- 5.3 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind diese spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.

6. Erschließung

- 6.1 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.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten. Die untere Bezugshöhe stellt das vorhandene Gelände dar.
- 7.2 Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig. Ausnahmsweise können Sockeln/Mauern als Einfriedungen bis maximal 90 cm Höhe zugelassen werden.
- 7.3 Unter den Einfriedungen muss eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorhanden sein

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 Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 sind erfüllt. Wenn 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.
- Wird Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung ist vom Bauherrn/Antragsteller bei der Vorlage seines Bauantrages bei der Gemeinde Andechs zu erbringen! Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- 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.
- 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.
- Das Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen ist nach einer Vorbehandlung des Wassers gemäß den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.03.91 zu versickern.

- 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 Machtfing mit untertägigen Bodenfunden zu rechnen ist, sollte ein Bodeneingriff möglichst vermieden 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 anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.
- Die gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude, diese regeln sich nach dem Denkmalschutzgesetz.

3. Grünbereiche und Schutzzonen

- Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18.920 der Schutz von Baumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- Pflanzvorschlagsliste
Bzgl. Geeigneter Bäume und Sträucher wird auf die Listen im Bebauungsplan Nr. 18, 4. Änderung verwiesen.

4. Verkehr

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Immissionsschutz

- Durch die bestehende Landwirtschaft ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
- Entlang der Traubinger Straße muss bei Umnutzungen oder Ersatzbauten dem Schallschutz Rechnung getragen werden, z.B. Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Seite zu situieren; Schallschutzfenster einzufügen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger des Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

6. Naturschutz und Landschaftsschutz

- Durch die Änderung des Bebauungsplans ist kein Eingriff in die Natur und Landschaft. gem. § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt.
- 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.
- 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 zuvor z.B. aussagekräftige Untersuchungen auf gebäudebrütende Vögel (insbesondere Schwalben, Sperlinge und Mauersegler) sowie auf gebäudebewohnende Fledermäuse durch fachkundige Personen durchzuführen. Die Ergebnisse und etwaige Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen sind von diesen Personen zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Brandschutz/Rettungswege

- Beim Bau von Tiefgaragen, sowie beim Einbau von Garagen in bestehende Gebäude, im Rahmen einer Nutzungsänderung, sind die notwendigen Öffnungen, wie Einfahrt und Fenster, so anzuordnen, das im Brandfall die Verrauchung der Treppenhäuser und Rettungswege ausgeschlossen ist.
- Bei Dachausbauten (bei Neu- oder Umbauten) deren Fußbodenoberkante 6.00m über dem Gelände liegt und somit kein Ausstieg über Fenster und Türen möglich ist, die mit den Leitern der Feuerwehr erreichbar sind, muss im Gebäude ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Im Einzelfall können auch außenliegende Rettungswege am Gebäude zugelassen werden, soweit nicht die anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes damit berührt werden.
- Zweiter Flucht- und Rettungsweg
Liegt die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltzwecke genutzten, Geschosse im Mittel mehr als 7,0 m über der Geländeoberkante, kann der weite Flucht- und Rettungsweg nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich.
- Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleitaraufstellflächen auszuweisen, welche über eine Feuerwehrezufahrt (gern. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) mit einer öffentlichen, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche verbunden werden, Sofern kein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist einsatzbereit vor Ort sein kann, kann der zweite Flucht- und Rettungsweg nur baulich sichergestellt werden.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde vom Gemeinderat am ... gefasst und am ... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB). ausgefertigt:

Ort, den
....., 1. BürgermeisterIn

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ort, den
....., 1. BürgermeisterIn