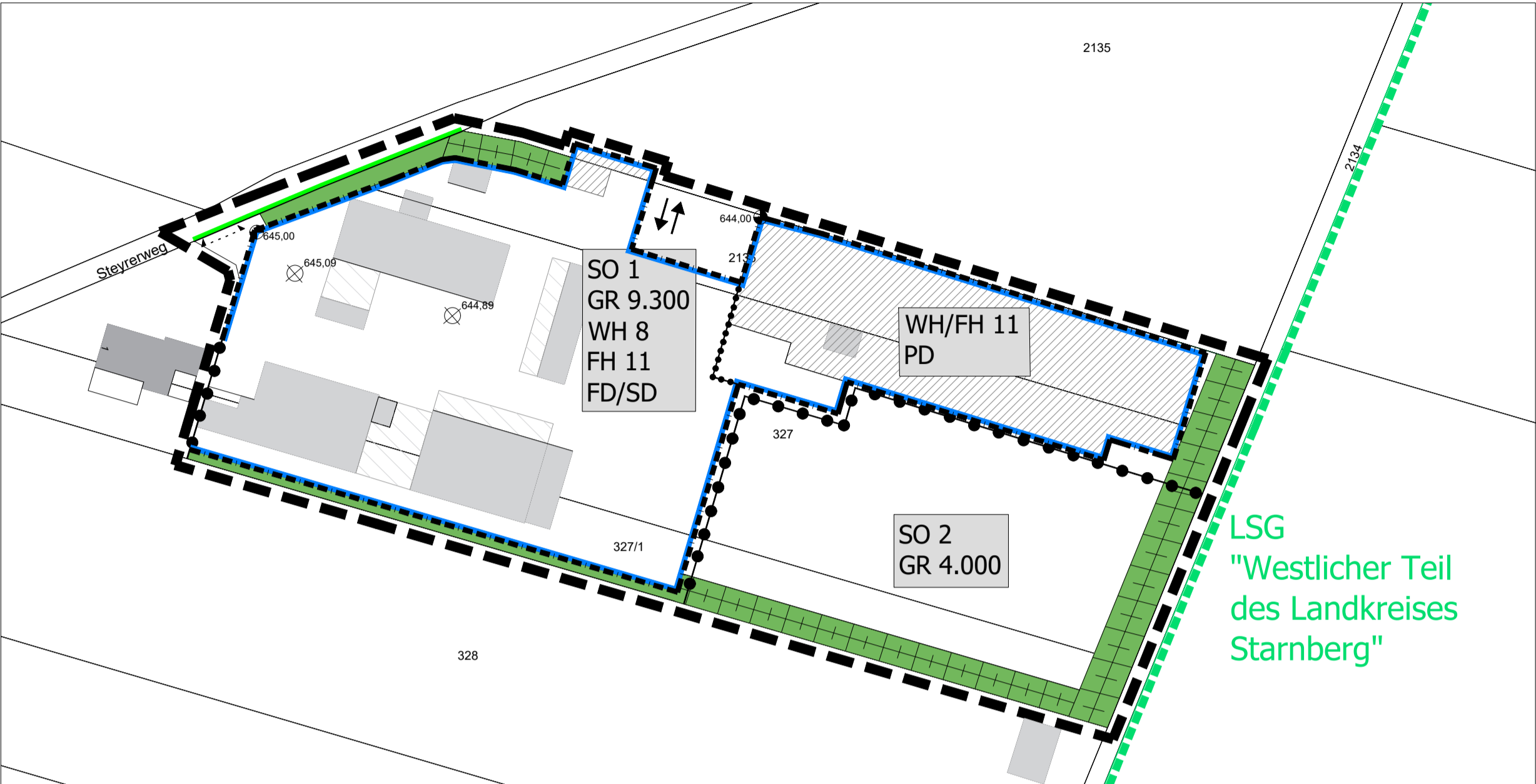


Präambel

Die Gemeinde Andechs erlässt diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 gemäß der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. d. Gesetz vom 26.04.2022; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. d. Gesetz vom 14.06.2021; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zul. geänd. durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung. Dieser Plan ersetzt innerhalb des mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 30 übereinstimmenden Bereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 30 in der geänderten Fassung vom 09.05.2006.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Umgriff der Bebauungsplanänderung
- 1.2 Abgrenzung der Sondergebiete 1 und 2 hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Sondergebiet 1
- 2.2 Sondergebiet 2

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 9.300 Maximal zulässige Grundfläche in m², z. B. 9.300 m²
- 3.2 WH 8 Maximal zulässige Wandhöhe in m
- 3.3 FH 11 Maximal zulässige Firsthöhe bei Satteldächern in m
- 3.4 WH/FH Maximal zulässige Wand- und Firsthöhe in Metern bei Pultdächern, wird am Schnittpunkt der höheren Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- 3.5 FD/SD Nur Flach- und Satteldächer zulässig
- 3.6 PD Nur Pultdächer zulässig

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Baugrenze; die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet, wobei die Abstandsflächen analog zu Gewerbegebieten gelten.

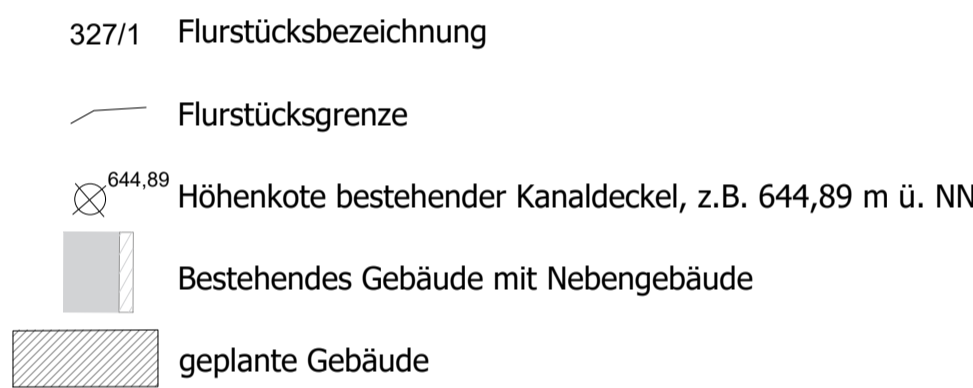
5. Grünordnung

- 5.1 Sichtschutzwall
- 5.2 Private Grünflächen

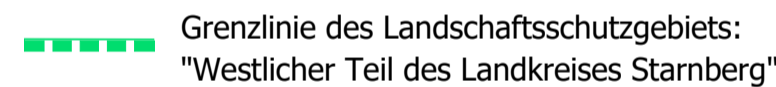
6. Verkehr

- 6.1 Ein- und Ausfahrtbereich
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

B.1 Hinweise durch Planzeichen



B.2. Nachrichtliche Übernahme



C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 SO1 - Sondergebiet 1 - gem. §11 BauNVO
Zulässig sind Lagerung von Böden und Aushubmaterialien sowie bauliche Anlagen zum gewerblichen Betrieb folgender Gewerbe:

- Abbruchgewerbe
- Tiefbau- und Kanalbaugewerbe
- Erdbau- und Straßenbaugewerbe
- Containerdienst
- Bauunternehmertätigkeit Hochbau (Stahl- und Stahlbetonbau, Holzbau, Mauerwerksbau, und ähnliche)

Die festgesetzte Nutzung beinhaltet insbesondere die Lagerung und Vorhaltung von Baustoffen, Werkstoffen, Maschinen und Fahrzeugen zum Betrieb der o.a. Gewerbe. Weiterhin sind zulässig: Büroeinrichtungen, Sozialräumlichkeiten für Mitarbeiter, Unterkünfte für saisonale Arbeitskräfte, Tankstellen, Werkstätten, Stellplätze und Tiefgaragen für Betriebsfahrzeuge, Versorgungseinrichtungen, sowie Schüttboxen für Baumaterialien.

1.2 SO2 - Sondergebiet 2 - gem. §11 BauNVO

Zulässig ist das Abstellen, Vorhalten und Verladen von Transport- und Baucontainern, Werk- und Hilfsstoffen (wie z.B. Verbaumaterial) sowie Verladerrampen.
Zulässig ist zudem die Lagerung und Vorhaltung von Baumaterialien. Als Baumaterialien gelten insbesondere z.B.:

- Zuschlagsstoffe (wie z.B. Kies, Humus, Steine, nicht verunreinigtes, zertifiziertes Material), Lagerung in Schüttboxen
- Verbaumaterialien
- Betonfertigteile
- Schalungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Wandhöhe wird gemessen vom tiefsten Punkt der vorhandenen bzw. durch Abtragung tiefer liegenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut.

- 2.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 5°-22°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 9° bis 20° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Bei Satteldächern muss der First über die lange Seite des Dachs verlaufen.

- 2.3 Die Firstrichtung muss über die längere Gebäuseite verlaufen.

- 2.4 Außerhalb des Sichtschutzwalls sind Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 1 m zulässig. Abgrabungen dürfen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Wand- und Firsthöhe führen, Aufschüttungen verringern die zulässige Wand- und Firsthöhe um das Maß ihrer Höhe.

- 2.5 Die Lagerung von Böden und Aushubmaterialien muss den gesetzlichen Vorgaben (BBodSchG i.d.F. vom 25.02.2021, BBodSchV i.d.F. vom 9.7.2021, Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz i.d.F. vom 9.7.2021) entsprechen und darf eine Höhe von 5,0 m vom natürlichen bzw. hergestellten Gelände nicht überschreiten.

3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (Geltungsbereich SO1)

- 3.1 Carports, Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung 18°-30°) oder mit einem extensiv begrüntem Flachdach auszubilden.

- 3.2 Im SO 1 ist für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der max. festgesetzten Grundfläche um max. 1.395 m² (15 %) zulässig. Im SO2 ist keine Überschreitung der max. festgesetzten Grundfläche zulässig.

4. Grünordnung

- 4.1 Zum Schutz vorhandener oder neu zu pflanzender Gehölze sind private Grünflächen und Sichtschutzwälle an der dem Bauland (SO 1 und SO 2) zugewandten Seite mit einem mind. 1,2 m Abgrenzung als Mauer, Maschendraht oder Stabmatten einzuzäunen.

- 4.2 Auf dem Sichtschutzwall sind je 10 lfm ein Baum, je 5 lfm ein Heister und je 2 lfm ein Strauch zu pflanzen bzw. aus dem Bestand heraus zu entwickeln (s. E. 8, Vorschlagsliste der zu verwendenden Arten sowie Vorschlag Pflanzschema). Die Pflanzung ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen, ausgefallenen Gehölze in der auf den Ausfall folgenden Pflanzzeit. Die Pflege von Bäumen und Sträuchern hat sich an deren natürlichen Wuchsformen zu orientieren. Schnittmaßnahmen, die zur Kappung oder zu geometrischen Formen führen (z.B. Kastenprofil) sind unzulässig.

5. Einfriedungen

- 5.1 Das Betriebsgelände darf mit Zaun aus Holz oder Metall mit max. 2 m Höhe eingezäunt werden. Der Zaun muss mind. 50 % blickoffene „Lücken“ haben und einen Bodenabstand von mind. 0,10 m einhalten.

6. Verkehrsmäßige Erschließung und Oberflächenausführung

- 6.1 Geltungsbereich SO1:
- 6.1.2 Private Verkehrsflächen und Hofflächen können oberflächenversiegelt (z.B. mit Asphalttschicht oder Verbundsteinpflaster) ausgebildet werden.

- 6.2 Geltungsbereich SO2:

- 6.2.1 Private Verkehrsflächen und Lagerflächen sind in sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszubilden.

7. Schallschutz

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6 sowie Nr. 30 i.d.F. der 2. Änderung der Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK, Tag} : 65
L_{EK, Nacht} : 45

In Richtung der Ortslage Dröbiling nördlich des Plangebietes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts um ein Zusatzkontingent L_{EK,ZUS} = 2 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) in Richtung der Ortslage Dröbiling L_{EK,i} durch L_{EK,i} + 6 zu ersetzen ist. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Innerhalb der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5, 43.6 sowie Nr. 30 i.d.F. der 2. Änderung regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998.

8. Bodenschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E. Hinweise durch Text

1. Erschließung - Oberflächenentwässerung

- Es ist zu prüfen, ob Keller, Tiefgaragen und Lichtschächte gegen drückendes und nicht drückendes Grundwasser wasserdicht auszuführen sind.
- Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Grundwasser zu sichern. Für Bauwasserhaltungen und Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Starnberg erforderlich, welche rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist.
- Neu zu erstellende bauliche Anlagen sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, falls die Notwendigkeit von Sanitäranlagen oder Wasserentnahmestellen besteht.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und das Oberflächenwasser von versiegelten Hofflächen ist über das bestehende Regenwasserkanalsystem in die dafür angelegten Absetz-, und Sickerbecken einzuleiten und dort zu versickern.
- Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- Die bestehenden Regenwasserbeseitigungsanlagen sind in der eingereichten Entwässerungseingabeplanung vom 08.06.2005 dargestellt und genehmigt. Für die Erweiterung/Änderung dieser Anlagen ist eine entsprechende Tekturplanung einzureichen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) ausgeführt werden.

2. Erschließung - Abwasserbeseitigung

- Neu zu erstellende bauliche Anlagen müssen vor Inbetriebnahme, bzw. Bezug an die zentrale Abwasser-Beseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Ammersee-Ost (Herrsching) angeschlossen werden. Es ist im Vorfeld der Planung zu klären, ob ausreichende Kapazitäten bezüglich der Abwasserkontingente zur Verfügung stehen. Sämtliches, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anfallendes Abwasser, ist im Trennsystem abzuleiten.
- Die bestehenden Abwasserbeseitigungsanlagen sind in der beim Zweckverband Ammersee-Ost eingereichten Entwässerungseingabeplanung vom 08.06.2005 dargestellt und genehmigt. Für die Erweiterung/Änderung dieser Anlagen ist eine entsprechende Tekturplanung einzureichen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) ausgeführt werden.

3. Denkmalschutz

- Archäologische Funde sind gem. Art 8 DSCHG unverzüglich zu melden.

4. Grünbereiche und Schutzzonen

- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Neupflanzung von tiefwurzlegenden Bäumen unzulässig.

5. Löschwasserversorgung

Im südöstlichen Teil des Flurstücks 285, befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Weiher mit ca. 260 m³ Wasserkapazität. Der Wasserinhalt des Weihers steht im Brandfall als Löschwasser zur Verfügung. Weiterhin befindet sich ein Unterflurhydrant der überörtlichen Trinkwasserversorgung (DN 200) an der westlichen Spitze des Flurstücks 327/1, der gegen einen Oberflurhydranten zu ersetzen ist. Im Zuge von Neubauten ist ggf. eine Löschwasserbedarfsermittlung durchzuführen und dem Bauantrag beizufügen. Im Falle neuer Löschwasserbecken oder Hydranten sollte deren Lage mit dem örtlichen Kommandanten abgestimmt werden.

6. Immissionsschutz

- Durch den bestehenden Betrieb ist im angrenzenden Umfeld mit Staub-, und Lärmemissionen zu rechnen.
- Durch die bestehende umliegende Landwirtschaft ist innerhalb des Planungsgebiets mit Staub-, Geruchs-, und Lärmmissionen zu rechnen.
- Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals muss für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsverfahren ein schalltechnisches Prognosegutachten sowie Prognosegutachten zu den Emissionen luftverunreinigender Stoffe nach Nr. 5 der TA - 3 - Luft und zu den Immissionen luftverunreinigender Stoffe nach Nr. 4 der TA Luft vorzulegen ist. Die Gutachten sind von einem nach § 29b BImSchG zugelassenen Gutachterbüro zu erstellen. Der Inhalt des Gutachtens ist vorher mit dem LRA Starnberg, Technischer Immissionsschutz, abzustimmen.

7. Altlasten

- Zur Auffüllung des Geländes und des Sichtschutzwalls darf nur natürliches und nicht verunreinigtes Bodenmaterial verwendet werden, dessen Herkunft nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsfällen stammt.
- 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 zu melden (Mittlungspflicht 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.

8. Grünordnung

Vorschlagsliste Arten für die Bepflanzung des Sichtschutzwalls:

Bäume: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2 x v., STU 14-16 cm

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Pinus sylvestris - Waldkiefer

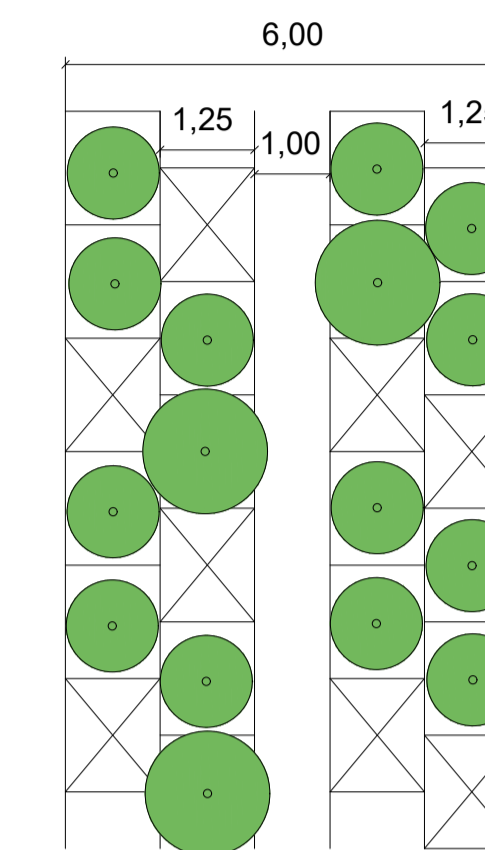
Heister: Mindestpflanzgröße, 2 x v., o.B., H 200-250 cm

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus intermedia - Oxelbeere

Sträucher: Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, H 60-100 cm

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Hasel
- Ligustrum vulgare 'Atrorivens' - Schwarzgrüner Liguster
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Prunus communis - Holz-Birne
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa multiflora - vielblütige Rose
- Rosa spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix purpurea - Purpur-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Regeldetails zum Sichtschutzwall:



Grundriss M 1:100
ca. 35% der Pflanzstellen
bleiben frei, um den Charakter
der Pflanzung aufzulockern

9. Artenschutz

Grundsätzlich können im Rahmen von Maßnahmen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung), Erforderliche Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Hausadresse: Regierung von Oberbayern.

F. Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, 1. Änderung beschlossen.
Die förmliche Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom samt Begründung in der Zeit vom bis durchgeführt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 hat vom bis stattgefunden.

Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Bauausschusses vom den Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung in der Fassung vom samt Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Andechs, den

(Siegel)
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

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).

Andechs, den

(Siegel)
Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

PROJEKT	INDEX	
Bebauungsplan Nr. 30	00	
für die Grundstücke Fl. Nr. 2136, 327 T, 327/1 T 2135 T, Gemarkung Frieding		
PLANINHALT	MAßSTAB	
2. Änderung	1:1.000	
AUFRAG	PLANGRÖßE	
Gemeinde Andechs	841 x 594 mm	
Andechser Straße 16 82346 Andechs		
PLANUNG	BEMERKUNG	GEZEICHNET
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	AW, CU
24071_B-Plan-Änderung.dwg		DATUM 11.07.2024