

Gemeinde Andechs



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71
„Nördlich der Widdersberger Straße, Anwesen 14, Fl.Nr. 7, Ge-
markung Frieding, im Gemeindeteil Frieding“
Satzungsentwurf

Vorhabenträger: Widdersberger Straße 14 eGbR
Vertr. Durch Herbert Josef Strobl
Hurtenstraße 12 b
82346 Frieding

Fassungsdatum: 18.03.2025

Auftraggeber: Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

Andechs, den

.....
Georg Scheitz,
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

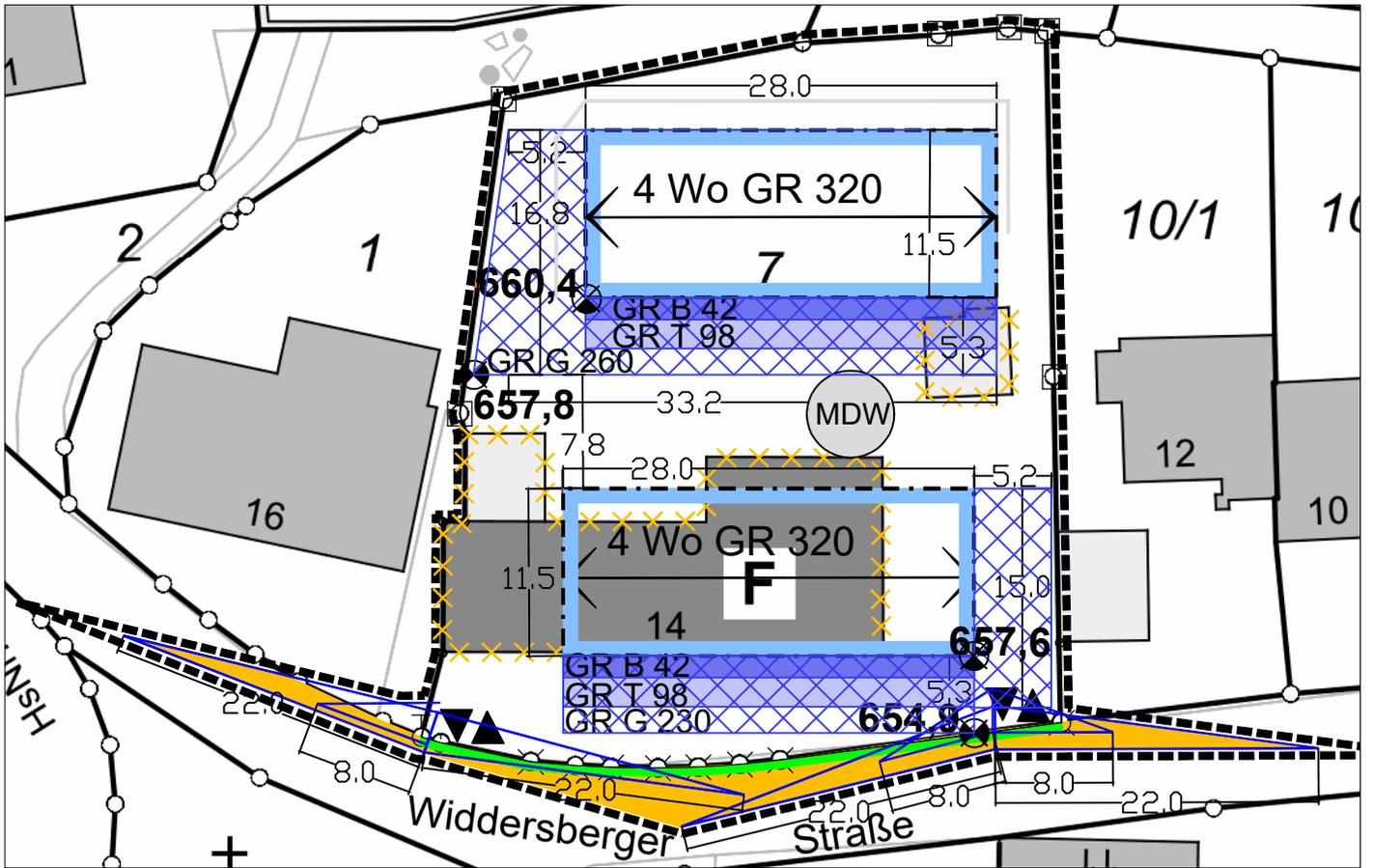
Starnberg, den 18.03.2025

Bearbeiter: Andrea Winterstein M. Sc., Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Präambel

Die Gemeinde Andechs erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund

- §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. durch Gesetz v. 20.12.2023 (BGBl. I S.394);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Gesetz v. 3.7.2023 (BGBl. I S.176);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.8.2007, zul. geänd. durch §§ 12 u. 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und § 4 des Gesetzes v.23.12.2024 (GVBl. S. 619);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zul. geänd. durch § 2 des Gesetzes v. 9.12.2024 (GVBl. S. 573) als Satzung.



LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

2. Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

- 4 Wo** max. höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude, hier 4
- GR 320** max. zulässige Grundfläche je Bauraum (Hauptgebäude), hier 320 m²
- GR B 42** max. zulässige Grundfläche für Balkone (und darunterliegende Terrassen und Garage) hier 42
- GR T 98** max. zulässige Grundfläche für Terrassen (und darunterliegende Garagen) hier 98 m²
- GR G 260** max. zulässige Grundfläche für Garagen, z.B. 260 m²

4. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenze für Hauptgebäude
- 4.2 Baugrenze für Balkone
- 4.3 Baugrenze für Terrassen
- 4.4 Baugrenze für Garagen

4.5 Stützmauer, max. Höhe 5 m

5. Bauliche Gestaltung

festgesetzte Firstrichtung

6. Verkehr

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Ein- und Ausfahrt
- 6.4 freizuhaltende Sichtfläche

7. Vermessung

- 7.1 Maßzahl in Meter, z.B. 6,0 m
- 7.2 **654,9** Höhenbezugspunkt, z.B. 654,9 m ü. NHN

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. 1/1 Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 2. Hauptgebäude (Bestand)
- 3. Nebengebäude (Bestand)
- 4. Abbruch Gebäude/Nebengebäude

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. MDW – Dörfliches Wohngebiet - gem. § 5a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung und Abstandsflächen

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird bauraumbezogen für Hauptgebäude, Balkone, Terrassen und Garagen festgesetzt. Für beide Bauräume der Hauptgebäude wird eine GR von jeweils 320 m² festgesetzt. Für die beiden Bauräume für Balkone und darunterliegende Terrassen und Garagen eine GR von jeweils 42 m² festgesetzt. Für die beiden Bauräume für Terrassen und darunterliegende Garagen wird eine GR von jeweils 98 m² festgesetzt. Für den nördlichen Bauraum für Garagen wird eine GR von 260 m² festgesetzt. Für den südlichen Bauraum für Garagen wird eine GR von 230 m² festgesetzt.
- 2.2. Die max. zulässige Grundfläche inkl. aller Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO darf 1.250 m² nicht überschreiten.
- 2.4 Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt max. 6,5 m. Diese wird vom festgesetzten Höhenbezugspunkt am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.
- 2.5 Die Dachneigung wird auf 33° - 36° festgesetzt.
- 2.6 Das Maß der Abstandsflächentiefe zwischen dem Gebäude im nördlichen Bauraum wird zur Stützmauer im Norden auf mind. 2,0 m, zur Stützmauer im Osten auf mind. 0,8 m, zur Stützmauer im Westen auf mind. 2,0 m und im Nordwesteck auf mind. 1,3 m festgesetzt. Das Maß der Abstandsflächentiefe zwischen dem nördlichen Bauraum für die Garage und dem Gebäude im südlichen Bauraum für Hauptgebäude wird auf mind. 7,8 m festgesetzt.

3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 3.1 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.
- 3.2 Dachform
- 3.2.1 Es sind nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig.
- 3.2.2 Es sind keine Dacheinschnitte, Dachterrassen, Zwerchgiebel oder Standgiebel zulässig. Gauben sind zulässig, allerdings darf die Breite je Gaube 2,0 m Außenmaß nicht überschreiten. Gauben dürfen einen max. Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben. Die Größe von Dachflächenfenster (Rohbaumaße) darf max. 1,0 m x 1,30 m betragen. Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Pro Gebäude sind max. vier Gauben zulässig.
- 3.3 Die Montage bzw. Installation von Photovoltaik- /Solaranlagen sind nur bündig mit der Dachfläche, bzw. bündig zur Fassade mit max. 25 cm Abstand zulässig. Aufgeständerte Varianten sind generell nicht zulässig.
- 3.4 Abgrabungen sind bis max. 5 m zulässig, bei Hauptgebäuden jedoch nur max. 25 cm unter den festgesetzten Höhenbezugspunkt.

3.5 Aufschüttungen sind bis max. 1 m zulässig.

3.6 Im Norden ist eine max. 5 m hohe Mauer zulässig.

4. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Tiefgaragen

4.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe für Tiefgaragen wird auf 2,7 m festgesetzt. Diese wird vom Höhenbezugspunkt an der Tiefgarage bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante des Geländes auf der Tiefgarage gemessen. Blickoffene Einfriedungen dürfen diese Wandhöhe um max. 1,2 m überschreiten

4.2.2 An der Südostecke der südlichen Tiefgarage ist zur Wahrung der Sichtfläche zwischen max. 0,8 m und mind. 1,8 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahn der Ausfahrt ein offenes Sichtfenster über Eck einzubauen.

4.2.3 Alle Sichtflächen sind über einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn der Ausfahrten von Sichthindernissen wie Zäunen, Kfz-Abstellplätzen – auch in der Tiefgarage - Bepflanzungen und auch von Ablagerungen freizuhalten.

4.2.3 Der Einfahrtsbereich ist mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

4.2.4 Die Aufstellfläche im 5-m-Bereich zur Straßenverkehrsfläche darf auch als geneigte Rampe im Rahmen der Garagenstellplatzverordnung ausgebildet werden.

5. Grünordnung

5.1 Im Geltungsbereich sind insgesamt 4 heimische, standortgerechte Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 4 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese 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

Die Pflanzung von Koniferen (Thuja, Scheinzypresse) sind nicht zulässig.

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.

5.3 Die Zufahrten sowie Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.

5.4 An den Fassaden der Gebäude sind insgesamt 3 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

- 5.5 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 anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.
- 5.6 Größere Glasflächen (>4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,50 m Höhe, innerhalb der Sichtflächen max. 0,8 m einnehmen. Die untere Bezugshöhe stellt der Schnittpunkt der Straßenoberkante mit der Einfriedung dar. Die Fläche zwischen der TG mit einer GR von max. 225 m² und der Straßenbegrenzungslinie darf nicht eingefriedet werden.
- 6.2 Unter den Einfriedungen muss eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm vorhanden sein.
- 6.3 Ausgenommen von den Vorgaben zur max. Höhe sind Absturzsicherungen auf Tiefgaragen oder Mauern. Diese dürfen max. 1,2 m Höhe ab der Oberkante der Mauer / der Bodenoberfläche der Tiefgarage einnehmen und müssen keine Bodenfreiheit aufweisen.

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.
- 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.

- 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 derzeit 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.
- 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.
- 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. Freiberger, Tel. Nr. 089 / 2114361, Peter.Freiberger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

3. Grünbereiche und Schutzzonen

- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

4. Immissionsschutz

- Die Zugangstüren zur Tiefgarage sollen möglichst dicht schließen. Diese Türen sind mit geräuscharmen mechanischen Türschließern auszustatten.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Ortsverbindungsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

5. Brandschutz/Rettungswege

- Beim Bau von Tiefgaragen sind die notwendigen Öffnungen, wie Einfahrt und Fenster, so anzuordnen, das im Brandfall die Verrauchung der Treppenhäuser und Rettungswege ausgeschlossen ist.
-
- 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 zweite 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.

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 den genannten Ämtern ein Dokumentationsbericht 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 Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 wurde vom Gemeinderat am 2025 gefasst und am 2025 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom03.2025 hat in der Zeit vom04.2025 bis05.2025 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom03.2025 erfolgte mit Schreiben vom04.2025 (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 2025 wurde vom Gemeinderat am 2025 gefasst (§10 Abs.1 BauGB). ausgefertigt:

Andechs, den
..... 1. Bürgermeister Georg Scheitz

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 2025; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Andechs, den
..... 1. Bürgermeister Georg Scheitz