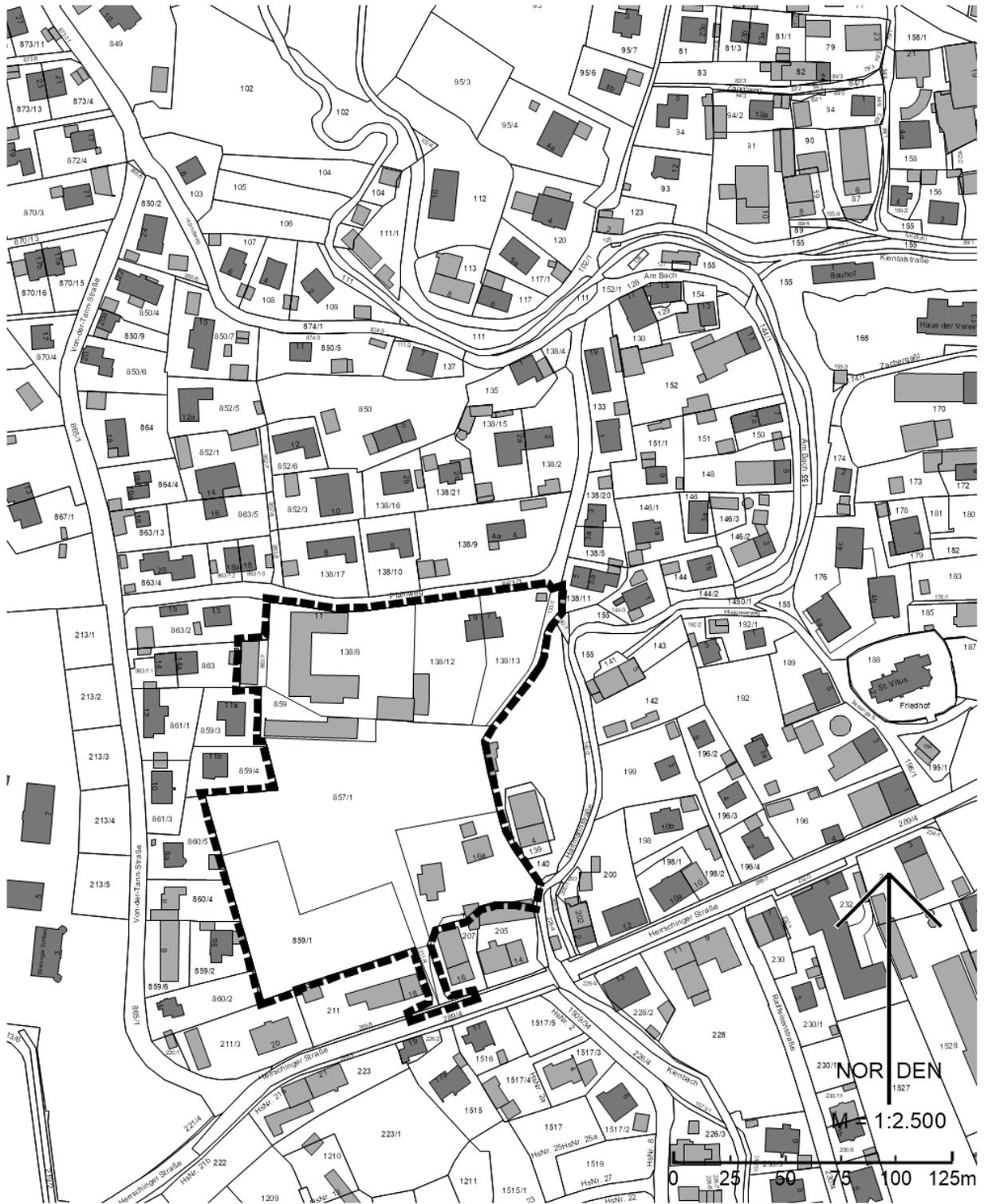


Gemeinde	Andechs Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 56 Erling, Stadlerwiese
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander, Mergenthaler
Aktenzeichen	AND 2-67
Plandatum	30.01.2024 (geänderter Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten (c) Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021.

Die geänderten Festsetzungen gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 27.06.2023 werden für die erneute öffentliche Beteiligung rot hervorgehoben. Die unveränderten Festsetzungen werden in Normalschrift übernommen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen;
hier: Art **und** Maß der baulichen Nutzung
- ~~1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen;
hier: Maß der baulichen Nutzung~~

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA 1.1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, mit Angabe des Teilbereichs, z.B. Teilbereich **WA 1.1**
- 2.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
 - Anlagen der Verwaltung (Nr. 3),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und
 - Tankstellen (Nr. 5).
- 2.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind nur im WA 2 allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2).
- 2.4 Die im Teilbereich WA 2 festgesetzten Nutzungen sind erst nach Aufgabe der dort genehmigten und ausgeübten **gewerblichen Nutzungen (Orgelbaubetrieb und Metallbaubetrieb) der Ludwig Eisenschmid GmbH (Orgelbau) sowie der Fa. Metallbau Mader** zulässig. **Bis zu diesem Zeitpunkt gilt das Planungsrecht nach § 34 BauGB.**
- 2.5 Die Ausnutzung der Bauräume 12 und 13 ist erst nach Abriss der bestehenden Gebäude (Pfahlweg 7 und 9) zulässig.
- ~~2.6 Im WA 2 sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen für die genehmigten und ausgeübten gewerblichen Nutzungen ausnahmsweise zulässig.~~
- 2.7 **4 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 4 Wohnungen
- 2.8 In Doppelhäusern ist max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 180** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 180 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 v.H. der nach A.3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu folgender Gesamt-Grundflächenzahl überschritten werden:
- **WA 1.1** Baugrundstücke 1—3 0,45
 - **WA 1.2, WA 1.4, WA 2** Baugrundstücke 4, 6, 8, 10 und 12 0,40
 - **WA 1.3** Baugrundstücke 5, 7, 9, 11 und 13 0,35
- 3.4 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- 3.5  **665,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe, z.B. 665,0 m ü. NHN. **Abweichungen von ±0,2 m sind zulässig.**
- 3.6 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.7 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 8,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 **EH** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 **EH/DH** Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 4.4  Baugrenze
- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf max. einem Drittel der Gebäudelänge durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter ausnahmsweise überschritten werden.

- 4.6 Durch die nach Festsetzung A.4.4 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A.3.5 und A.3.6 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO bzw. nach der gemeindlichen Abstandsflächen-Satzung erforderlich, zulässig sind. **Die sich aus vorstehenden Festsetzungen ergebenden Maße gelten als die zulässige Abstandsflächentiefe.**
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1  Fläche für Garagen/Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von max. 20° oder ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe
Oberirdische Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind einzuhausen. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.6 Die zulässige Wandhöhe von Garagen/Carports, Einhausung von Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen beträgt max. 3,0 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum Abschluss der Außenwand bei Flachdächern.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.2 Die Firstrichtung **muss** parallel zur Längsseite des Gebäudes **verlaufen**.

- 6.3 **30-38°** zulässige Dachneigung in Grad, z.B. 30 - 38°
- 6.4 Dachaufbauten sind entweder als Gauben oder als Quergiebel zulässig. Dachflächenfenster sind in der jeweiligen Neigung der Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4.1 Giebelgauben sind ab einer Dachneigung von 32°, Schlepp- oder Flachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zur Gebäudekante beträgt mind. 4,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Der max. Dachüberstand an Gauben wird auf 0,25 m festgesetzt. Die Oberkanten von Gauben und Dachflächenfenstern müssen mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.4.2 Quergiebel sind ab einer Neigung von 25° zulässig. Je Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel in der Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.5 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot bis rot-braun auszuführen.
- 6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.7 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.8 Für Garagen/Carports und Nebenanlagen werden symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder begrünte Flachdächer festgesetzt.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 7.4  private Verkehrsfläche
- 7.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- 7.6 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Versorgungsflächen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung (wird nach Bedarf ergänzt):
- 8.2  Fläche für Bereitstellung von Müllsammelbehältern am Abholtag

9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche
- 9.2  Spielplatz
- 9.3  zu erhaltender Baum
- 9.4  zu pflanzender Straßenbaum
Es sind heimische Linden, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Mindestanzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 2 Meter abweichen.
- 9.5  zu pflanzender Baum
- 9.6 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anrechenbar.
- 9.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9.8 Koniferen- und Bambushecken sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche hin unzulässig.
- 9.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss außerhalb von befestigten Stellplätzen, Wegen und Terrassen mind. 0,8 m betragen.
- 9.10 Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur sockellose Zäune in einer max. Höhe von 1,2 m über Straßenoberkante und einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Bretterwände) sind unzulässig.

- 9.11 Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig. Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von 0,3 m über der nach A.3.5 festgesetzten Höhenkote zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind die Geländeanschlüsse anzupassen.

10 Wasserwirtschaft

- 10.1  Flächen für die Wasserwirtschaft (Drosselbauwerk)

11 Immissionsschutz

- 11.1  Schallschutzmaßnahmen

- 11.2 An Fassadenflächen entlang der gekennzeichneten Bereiche sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flur und Treppenhäuser vorzusehen.

- 11.3 Ausnahmen sind zulässig, wenn ein besonderes Schallschutzkonzept umgesetzt wird, welches die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur dann zulässt, wenn vor diesen Fenstern spezielle Schallschutzkonstruktionen vorgesehen werden. Das besondere Schallschutzkonzept zur Minderung der Geräuschbelastung muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete vor den offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. durch vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleisten.

- 11.4 Der Ausschluss von Nutzungen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 an den genannten Fassadenflächen ist für den Fall auflösend bedingt, dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigte und ausgeübte ~~gewerbliche Nutzung (Orgelbaubetrieb und Metallbaubetrieb) der Ludwig-Eisen-schmid GmbH (Orgelbau) sowie der Fa. Metallbau Mader~~ endgültig aufgegeben wird.

- ~~11.5 Eine Wohnnutzung auf den Parzellen 8, 9, 11, 12 und 13 ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die bauliche Schornsteinhöhe des handwerklichen Betriebs auf Fl. Nr. 138/8 der Gemarkung Erling-Andechs die nach der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 berechnete Mindestbleithöhe von 12 m über GOK und 3 m über First aufweist.~~

- ~~11.6  Kann diese Voraussetzung nicht erfüllt werden, sind die schutzbedürftigen Räume, deren Luftaustausch ausschließlich über Außenwandöffnungen in den gekennzeichneten Fassaden erfolgen soll, zusätzlich mit Lüftungsanlagen auszustatten. Die Lüftungsanlagen müssen so dimensioniert sein, dass der vorgeschriebene Luftaustausch der schutzbedürftigen Räume gewährleistet ist. Die Ansaugung der Frischluft muss über die der Lackieranlage abgewandten, nicht gekennzeichneten Fassaden erfolgen.~~

- 11.7  Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 im Bauraum 6, deren Luftaustausch ausschließlich über Außenwandöffnungen in den gekennzeichneten Fassaden erfolgen soll, sind zusätzlich mit Lüftungsanlagen auszustatten. Die Lüftungsanlagen müssen so dimensioniert sein, dass der vorgeschriebene Luftaustausch der schutzbedürftigen Räume gewährleistet ist. Die Ansaugung der Frischluft muss über die dem Wohnhaus "Herrschinger Straße 16a" abgewandten, nicht gekennzeichneten Fassaden erfolgen.

12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

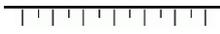
- 1  freizuhaltende Sichtflächen
 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 2  Bodendenkmal D-1-8033-0021
 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting – Kempten)

- 3  Hochwasserrisikogebiet HQ Extrem

- 4  60 m Bereich des Kienbachs
 Anlagen im Abstand von weniger als 60 Meter zum Kienbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

C Hinweise

- | | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| 3 |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| 4 |  | Bauraum mit Nummerierung, z.B. Nr. 1 |
| 5 |  | vorhandene Geländehöhe in m ü. NHN |
| 6 |  | vorgeschlagene private Fußwegeverbindung |
| 7 |  | vorhandene Böschung |
| 8 | 454 | Flurstücksnummer, z. B. 454 |
| 9 |  | bestehende Bebauung |
| 10 | Grünordnung | |
| 10.1 | Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. | |
| 10.2 | Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen: | |
| | <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Betula pendula (Sand-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Pyrus pyraster (Wild-Birne) Quercus petraea (Trauben-Eiche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Tilia cordata (Winter-Linde) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) Ulmus glabra (Berg-Ulme) | <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Frangula alnus (Faulbaum) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) Ligustrum vulgare (Liguster) Prunus spinosa (Schlehe) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) Rosa arvensis (Feld-Rose) Salix caprea (Sal-Weide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

- 10.3 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der Lage und Art der zu pflanzenden Bäume definiert und die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigt.
- 11 Artenschutz
- 11.1 Der Obstbaum mit Baumhöhlen **an der Grenze zwischen Flurstück 857/1 und 859/1** ist vor der Rodung auf Fledermäuse zu überprüfen. Vor der Rodung sind fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Plangebietes anzubringen. Die vorhandenen Brutkästen auf Flurstück 857/1 sind außerhalb der Brutzeit umzuhängen und als Bruthabitat zu erhalten.
- 11.2 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.
- 11.3 **Abrissarbeiten an Gebäuden sind zwischen Anfang Februar bis Ende März bzw. Anfang September bis Mitte November außerhalb von empfindlichen Zeiträumen (z.B. Wochenstubezeit und der sommerlichen Quartiersnutzung) vorzunehmen. Ist ein Beginn des Abrisses der Gebäude außerhalb des determinierten Zeitraumes (also zwischen April und September) notwendig, ist im Vorfeld eine Ausflugkontrolle durch eine Fachperson durchzuführen, um einen Besatz der Gebäude auszuschließen. Wird während laufender Abriss- oder Sanierungsarbeiten die Anwesenheit geschützter Tiere oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Arbeiten am betroffenen Gebäude dürfen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgesetzt werden.**
- 11.4 **Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Vorhabens besteht das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.**
- 12 Wasserwirtschaft
- 12.1 Wild abfließendes Oberflächenwasser
Durch Starkregenereignisse kann es insbesondere bei bindigen Böden zu Überflutungen kommen. Die Gebäude und Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- 12.2 Grundwasser
Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens 10 cm über dem umliegenden Gelände wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- 12.3 Trinkwasser
Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die WG Vierseenland gKU ist gesichert.
- 12.4 Abwasser
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, sämtliches häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.
- 12.5 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und gedrosselt in den Kienbach abzuleiten. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.
- 13 Immissionsschutz
- 13.1 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden lediglich an den zwei direkt der Straße zugewandten Fassaden tags um 2 dB(A) und nachts um 3 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.
- 13.2 Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden an allen Fassaden unterschritten.
- 13.3 Unter Beachtung der gewerblichen Geräuschsituation wird im gesamten Plangebiet die Einhaltung eines Gesamtschalldämm-Maßes in Höhe von $R'_{w, res} \geq 35$ dB für alle Gebäude sowie an den straßenzugewandten Fassaden fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume empfohlen.
- 13.4 Aufgrund der Nähe zu einem benachbarten handwerklichen Betrieb mit Lackieranlage kann es zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen. Angesichts der geringen Emissionen und Betriebszeiten sind diese hinzunehmen.
- 13.5 Die Ableitung von Abgasen aus Feststofffeuerungen im Geltungsbereich hat den Anforderungen nach § 19 der 1. BImSchV zu entsprechen.
- 13.6 Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
- 14 Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs in ihrer jeweils gültigen Fassung.

-
- 15 Brandschutz
- 15.1 Die erforderliche Löschwassermenge nach den technischen Regeln DVGW Arbeitsblatt W 405 ist sicherzustellen.
- 15.2 Für den Einsatz von tragbaren Leitern sind die erforderlichen Aufstellflächen vorzusehen.
- 16 Denkmalschutz
- 16.1 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.
- 16.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 17 Versorgungsleitungen
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 18 Abfallbeseitigung
Abfallsammelbehältern müssen am Abholtag an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bereitgestellt werden.
- 19 Altlasten
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 (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.

- 20 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Gemeinde Andechs

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Andechs, den Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
6. Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Andechs, den

(Siegel)

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt Andechs, den

(Siegel)

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Andechs, den

(Siegel)

.....
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister