

Gemeinde

Andechs

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 70

Machtlfing, Brunnenweg Süd

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

Bearbeitung

Schwander

QS: MM

Aktenzeichen

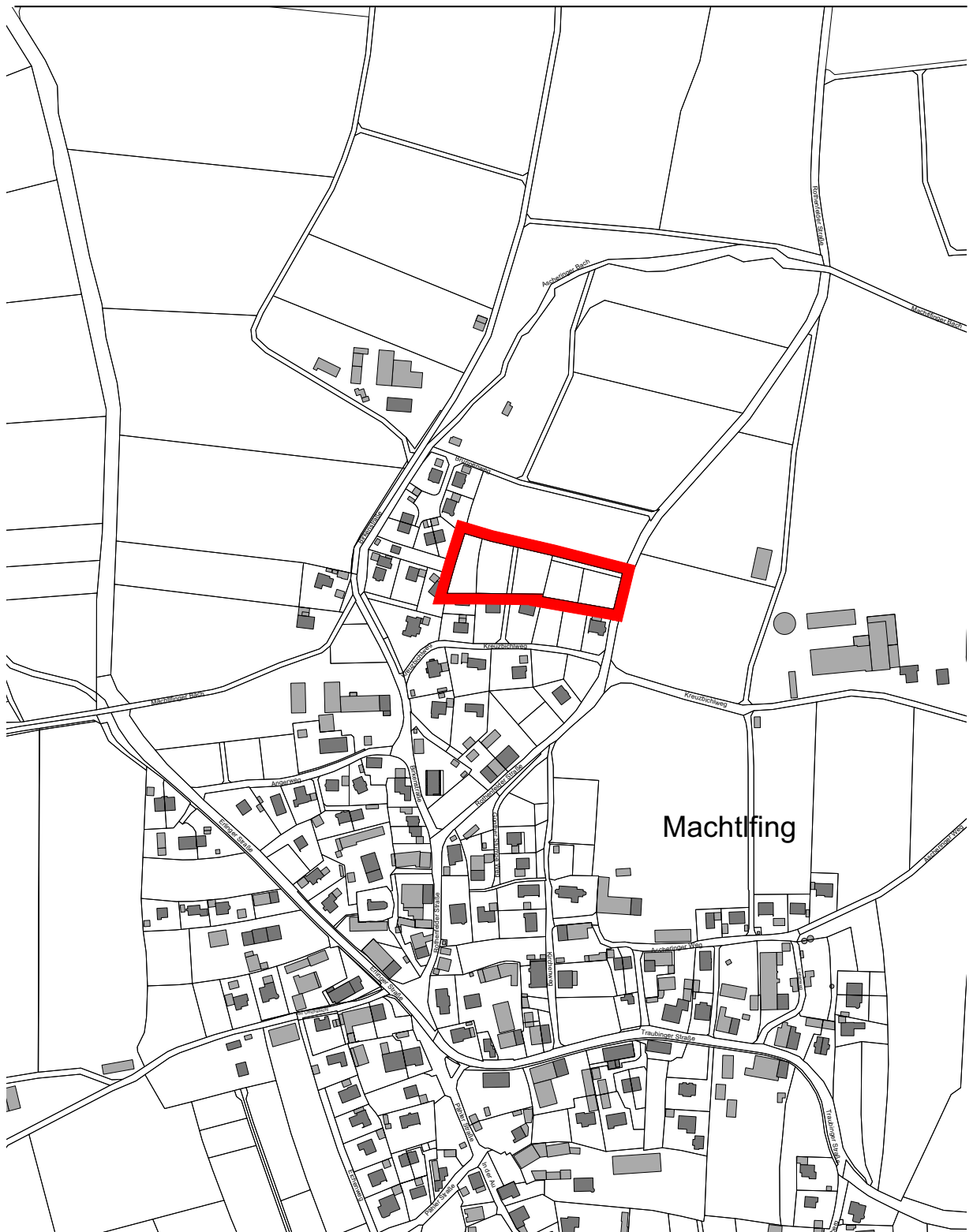
AND 2-78

Plandatum

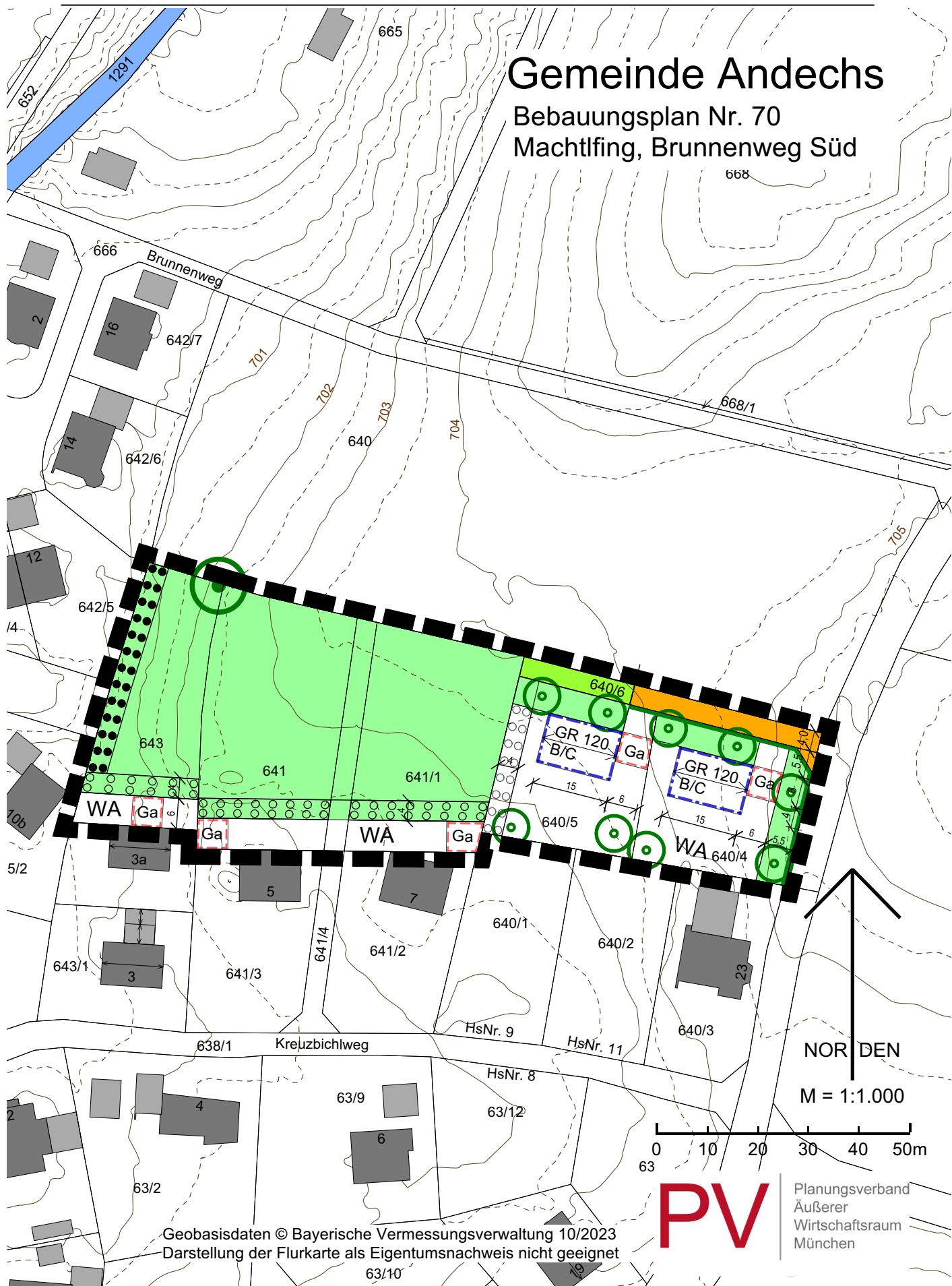
29.01.2026 (Vorentwurf)

Satzung

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



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplans Nr. 21 Kreuzbichlweg / Rothenfelder Straße im Gemeindeteil Machtlfing, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 24.09.2004 und seine 1. Änderung, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28.01.2011 sowie den Bebauungsplan Nr. 12 Nördlich der Ortsstraßen Angerweg und Kreuzbichlweg an der Birkenstraße im Ortsteil Machtlfing, 8. Änderung, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 11.03.2020 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Es ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 120 qm
- 3.2 Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 m² festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.
- 3.4 **B/C** zulässiger Haustyp B oder C
- 3.5 Beim Haustyp B beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 6,0 Meter und die zulässige Firsthöhe maximal 8,5 Meter.
- 3.6 Beim Haustyp C beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,5 Meter und die zulässige Firsthöhe maximal 8,5 Meter.
- 3.7 Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.8 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2  Baugrenze

4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 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.

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.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von jeweils 10 m² je Baugrundstück sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen / Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.2  festgesetzte Firstrichtung

6.3 Bei Haustyp B beträgt die zulässige Dachneigung zwischen 18° und 25°.

6.4 Bei Haustyp C beträgt die zulässige Dachneigung zwischen 29° und 35°.

6.5 Giebelgauben sind ab einer Dachneigung von 32°, Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig, Dachflächenfenster sind in der jeweiligen Neigung des Hauptdaches zulässig. Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß, die Breite von Dachflächenfenstern beträgt max. 1,6 m. Der Abstand von Gauben und Dachflächenfenstern zur Gebäudekante beträgt mind. 4,0 m, der Abstand von Gauben und Dachflächenfenstern untereinander beträgt 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.

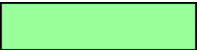
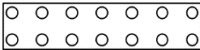
6.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.7 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot bis rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.8 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 0,3 m zulässig.
- 6.9 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig. Satteldächer sind in Dachneigung und Dachdeckung an die Hauptgebäude anzupassen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

- 8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- 8.2  Private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: Garten
- 8.3  zu erhaltender Baum
- 8.4  zu pflanzender Baum
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen.
- 8.5  Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 8.6  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

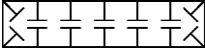
8.7 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.8 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

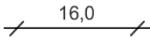
9 Natur- und Artenschutz

9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 Die Ausgleichsfläche auf Fl. St. 1117 der Gemarkung Machtlfing wird den Eingriffs-Flurstücken zugeordnet.

9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

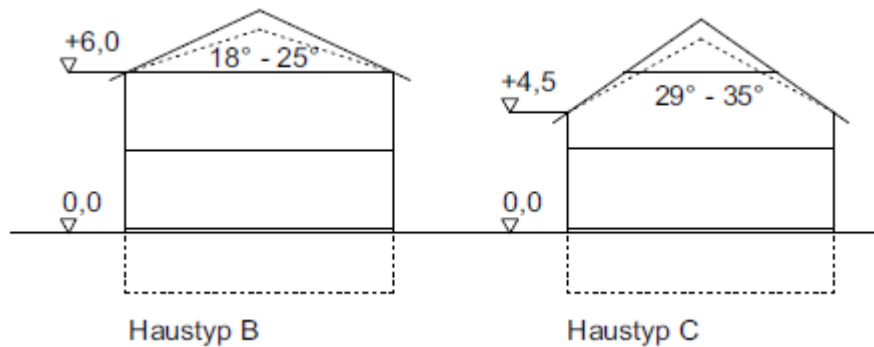
2 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

- 5 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Andechs in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung

6 Schemaschnitt Haustypen



7 Grünordnung

- 7.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- 7.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

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 pyraister (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)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

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)

- 7.3 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der Lage und Art der zu pflanzenden Bäume definiert und die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigt.

8 Artenschutz

- 8.1 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.

9 Denkmalschutz

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.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 11 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, Andechser Str. 16, 82346 Andechs.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. 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.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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