

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Zutreffend nur für MD I, MD Ia, MD Ib + MD II
MD – Dorfgebiet – gem. § 5 BauNVO

1.2 Zutreffend nur für MD III
MD – Dorfgebiet – gem. § 5 BauNVO

1.2.1 Nicht zulässig sind aus § 5 Abs. 2 die
Nr. 3, Nr. 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Nr.7,9 sowie Abs. 3

1.3 Zutreffend nur für WA
WA – Allgemeines Wohngebiet – gem. § 4 BauNVO

1.3.1 Nicht zulässig ist § 4 BauNVO Abs.2 Nr.3

1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 qm zulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

2.1 Bei Einzelhäusern:
muss mindestens 600 qm betragen.

2.1.1 Mit Ausnahme der bestehenden Grundstücke Fl. Nr. 51/2; 51/3; 59/1; 113 Teil; 115/2
Teil; 115/4; 311/1; 541/2; 1266/4; 94/1; 94/2; 1266/3.

2.2 Bei Doppelhäusern:
muss mindestens 400 qm je Doppelhaushälfte betragen.

3. Abstandsflächen

3.1 Die Geltung des Art. 6, Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet, dies gilt jedoch nicht für den Bereich der Fl. Nr. 114, 109, 106, 104, 94, 86, 83, 68, 63/11, 42, 43, 39, 38, 35, 23, 20, 18, 11, 8, 6, 5/2, 1/1 wo eine Baulinie angetragen ist.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, Haustyp A, B und C sind in einem Verhältnis von mind. 1:1,4 (Breite zu Länge) auszubilden; hiervon ausgenommen ist Fl. Nr. 106, 93, 91, 86.

4.2 Wintergärten, Erker und Wohnraumerweiterungen (i. S. von beheizten Wintergärten) sind bei den Gebäuden, die in 1. Reihe und somit direkt an der „Erlinger Straße“ liegen ab Fl. Nr. 1265 und Fl. Nr. 43 bis „Traubinger Straße“ Fl. Nr. 114/1 und Fl.Nr. 1/1 nicht zulässig; dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade, ausgenommen hiervon sind Balkone.

4.3 Ganzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.

4.4 Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom tiefsten Geländepunkt am Gebäude bzw. an der Höhenkote, bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

4.4.1 nur für MD I, MD Ia und MD Ib zutreffend:

Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom tiefsten Geländepunkt am bestehenden Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nrn. 81, 104 Nordteil, am Ascheringer Weg, 113 Süd, 7 und 1265 Ost, an der Erlinger Straße. Hier ist die Wandhöhe an der Höhenkote zu messen.

- 4.5 Abgrabungen sind nur bis max. 1,50m und nur im straßenabgewandten Teil des Gebäudes an einer Seite des Gebäudes zulässig.
- 4.6 Aufschüttungen sind nur bis max. 0,50m zulässig.
- 4.7 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein; ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- und Standgiebels.
- 4.8 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen, ausgenommen hiervon ist Fl. Nr. 106.
- 4.9 Dachform
- 4.9.1 Es sind nur Satteldächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig.
- 4.9.2 Für landwirtschaftliche Nebengebäude, Anbauten und Erweiterungen sind auch Pultdächer in roter oder rotbrauner Dacheindeckung zulässig.
- 4.9.3 Nur für WA zutreffend: Es sind Sattel- und Walmdächer in roter, rotbrauner und grauer Dacheindeckung zulässig.
- 4.10 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 4.11 Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- 4.12 Zulässige Haustypen siehe Schemazeichnung
- 4.12.1 Haustyp A
max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe mind. 6,20m - max. 6,50m
Dachneigung 30 - 38°
Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20m.
- 4.12.2 nur für MD I, MD Ia und Ib zutreffend:
Haustyp A
max. 3 Vollgeschosse
Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,00m - max. 7,50m.
Dachneigung 30 - 38°
Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20m.
- ausgenommen hiervon sind die nachfolgend genannten Flurnummern:
Hier kann die Wandhöhe ausnahmsweise, wie folgt überschritten werden:
- | | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Fl. Nr. 8 | - Wandhöhenüberschreitung max. 0,80m |
| Fl. Nr. 22/23 | - Wandhöhenüberschreitung max. 0,65m |
| Fl. Nr. 35 | - Wandhöhenüberschreitung max. 0,10m |
| MD Ia - Fl. Nr. 68 | - Wandhöhenüberschreitung max. 0,75m |
| MD Ib Fl. Nr. 63/11 | - Wandhöhenüberschreitung max. 0,30m |
- Generell ausgenommen hiervon sind die denkmalgeschützten Gebäude.
- 4.12.3 Haustyp B
Zwei Vollgeschosse zwingend.
Traufseitige Außenwandhöhe mind. 5,50m - max. 6,00 m
Dachneigung 18 - 25°
Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20m.
- 4.12.4 Haustyp C
Traufseitige Außenwandhöhe max. 4,50 m zulässig.
Dachneigung 29 - 35°.
Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig max. 0,80m.

4.13 Zulässige Dachaufbauten für Haustyp A

4.13.1 Zwerchgiebel oder Standgiebel

Zwerchgiebel und Standgiebel sind bei Gebäuden, die in 1. Reihe und somit direkt an der „Traubinger Straße“ und „Erlinger Straße“ liegen, nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

- max. Breite 6,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,50m überschreiten.
- Es sind max. 3 Dachflächenfenster aber nur auf der gegenüberliegenden Gebäude-seite zulässig.
- Der Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein.
- Der First muss 0,50 m unter dem First/der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- Die Dachneigung darf mit einer max. Toleranz von 5° wie zum Hauptgebäude ausgeführt sein.
- muss wie das Hauptgebäude/Hauptdach eingedeckt sein.

4.13.2 Giebelgaube/Schleppgauben/Dachflächenfenster/Firstverglasung

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
- Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig.
- Gauben müssen 4,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- Die Breite der Gauben darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- Gauben dürfen einen max. Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- Die Größe von Dachflächenfenster (Rohbaumass) darf max. 1,00m x 1,30m betragen.
- Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mind. 4,00m voneinander haben.
- Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig.
- Die Firstverglasung ist nur auf dem Dach des Hauptgebäudes zulässig.

4.13.3 Zulässige Kombinationen:

- nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel je Gebäudeeinheit (= Einzelhaus oder Doppelhaus) zulässig.
- nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel auf der einen Seite und max. 2 Dachgauben oder 3 Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite. nur 2 Dachgauben auf der einen und max. 3 Dachflächenfenster oder 2 Dachgauben auf der gegenüberliegenden Dachseite zulässig.
- Bei Einbau einer Firstverglasung ist keine Kombination mit anderen Dacheinbauten und –aufbauten zulässig.

Ausnahmsweise können bei bestehenden Gebäuden mit einer Länge von mehr als 25,00 m auch 3 Gauben auf einer Gebäudeseite zugelassen werden.

4.13.4 Ausnahmsweise können bei Umnutzungen und Teilersatzbauten mit Nachweis zur notwendigen Belichtung/Belüftung die oben genannten Kombinationen von Dachaufbauten unabhängig von den bereits bestehenden Dachaufbauten zugelassen werden. Darüber hinaus können ausnahmsweise Dachflächenfenster, mit Nachweis zur notwendigen Belichtung/Belüftung, zugelassen werden.

Unabhängig davon gilt jedoch, dass nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel je Gebäudeeinheit (= Einzelhaus oder Doppelhaus) zulässig ist.

4.14 Beim Haustyp B sind keine Dachaufbauten zulässig.

4.14.1 Es sind max. 2 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig oder eine Firstverglasung.

4.15 Dachaufbauten Haustyp C

4.15.1 Zwerchgiebel/Standgiebel

- ist erst ab einer Gebäudelänge von 12,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- darf max. 4,50 m breit sein.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

4.15.2 Giebelgaube/Dachflächenfenster

- Die Giebelgaube ist erst ab 32° Dachneigung zulässig.
- Die Gaube muss mind. 2,00m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gaube ist mit 1,00 m Toleranz mittig im Dach zu platzieren.
- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- Die Größe von Dachflächenfenster darf max. 1,00m x 1,30m betragen.
- Die Dachflächenfenster müssen mind. 1,50m Abstand voneinander haben.
- Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenstern muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

4.15.3 Zulässige Kombinationen, je Einzelhaus oder Doppelhaus

- nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel auf der einen Seite und 2 Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite.
- nur 1 Dachgaube auf der einen und max. 2 Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Dachseite zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind nur eine Gaube auf der einen und ein Dachflächenfenster auf der gegenüberliegenden Seite zulässig.

4.16 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig; ausgenommen hiervon sind die Fl. Nrn. 115/4 und 311/1.

4.17 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.

5. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

5.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen/Stellplätze

5.2.1 Für nachfolgend genannte Flurgrundstücke Nrn.1/1; 6; 8; 38; 39; 44; 49; 51; 71; 92; 94; 108; 110; 1267; 1266, sind mind. 50% der notwendigen Stellplätze im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zu integrieren.

5.2.1.1 Ausnahmsweise können, bei Einfügung von Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.1,4,5,6,7 im Erdgeschoß des Hauptgebäudes die Stellplätze auch außerhalb des Gebäudes als Stellplätze dargestellt werden.

5.3 Tiefgaragen

5.3.1 Tiefgaragenrampen sind entlang der „Erlinger Strasse“ ab Fl. Nr. 1265 und Fl.Nr. 43 bis „Traubinger Strasse“ Fl. Nr. 114/1 und Fl.Nr. 1/1 zu überbauen.

- 5.3.2 Die Ausfahrten sind so zu orientieren, oder durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, dass keine Blendung ausfahrender Autos an gegenüberliegenden Gebäuden auftreten können.
- 5.3.3 Der Einfahrtsbereich ist mit einem lärmarmen Belag zu versehen.
- 5.3.4 Lüftungsöffnungen, sowie die Öffnungen der Einfahrtsrampe sind mind. 5,00m Abstand von Fenstern, Terrassen oder Spielbereichen anzuordnen.
- 5.3.5 Mechanische Entlüftungen für Tiefgaragen müssen in das Hauptgebäude integriert und über Gebäudefirst abgeführt werden.
- 5.4 Garagen und Nebengebäude dürfen eine Dachneigung von max. 33° aufweisen und sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien an das Hauptgebäude anzupassen. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen einheitlich zu gestalten, bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe.
- 5.5 Garagen, Tiefgaragenrampen, sowie Nebengebäude/Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes liegen, das in 1. Reihe und somit direkt an der „Erlinger Strasse“ ab Fl. Nr. 1265 und Fl.Nr. 43 bis „Traubinger Strasse“ Fl. Nr. 114/1 und Fl.Nr. 1/1 steht, mind. 3,00m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- 5.6 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss jedoch mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 5.7 Werden Garagen, sowie Tiefgaragenzufahrtsüberbauungen parallel zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Grenzbebauung errichtet, so ist deren Außenwand mind. 1,00m von der Grenze zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche abzurücken. Der 1,0m breite Geländestreifen ist mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen oder zu beranken.
- 5.8 Die Garagenzufahrten und die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Grünordnung

- 6.1 Die gemäß der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume müssen falls sie eingehen durch die gleiche Art und folgende Qualität, 3xv, StU 14-16 ersetzt werden.
- 6.2 Thuja, Scheinzypresse und Blaufichte/Blautanne sind nicht zulässig.
- 6.3 Im Ortsrandbereich, dort wo die Gärten in den Außenbereich übergehen, bzw. dort wo der Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet, muss ein 3-5m breiter Pflanzstreifen wie folgt bepflanzt werden:
Pflanzvorschlag siehe Hinweise durch Text.
 - 6.3.1 Pro 150qm Grundstücksfläche sind 5 Großsträucher, sowie 2 Hausbäume zu pflanzen.
 - 6.3.2 Alternativ: Obstbaumpflanzungen, pro 100qm Grundstücksfläche 2 Hoch- oder Halbstammobstbäume pflanzen.
- 6.4 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind diese spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen.
- 6.5 Hecken sind nur frei wachsend als Ortsrandeingrünung zulässig.

7. Erschließung

- 7.1 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

8. Verkehr

- 8.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) 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 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

9. Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen, Zäune und Hecken sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Außenbereich hin und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- 9.1.1 Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,50m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Sichtdreiecks, hier sind max. 0,80m zulässig.
Die untere Bezugshöhe stellt der Schnittpunkt der Straßenoberkante mit der Einfriedung dar.
- 9.2 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsflächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten zulässig.
- 9.2.1 Ausnahmsweise können Sockel/Mauern bis maximal 90 cm Höhe zugelassen werden.

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 Bauvorhaben müssen durch das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent abgesichert sein. Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §§ 62 und 63 WHG).
- Die Grundstückentwässerungsanlagen 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.

- 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.
 - In den Überschwemmungsbereichen dürfen keine Geländeaufschüttungen etc. vorgenommen werden, da diese Abfluss und Retention negativ beeinflussen.
- 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 der Verunreinigung ist dann 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 Machtlfing 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 (Hr. Freiburger, Tel. Nr. 089 / 2114361, Peter.Freiburger@bfd.bayern.de) 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 Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
- Der Schutzstreifen der 20 KV-Kabel beträgt links und rechts 0,50m.
- Der Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung beträgt links und rechts 7,50m.
- Bäume dürfen im Bereich, ohne Hochborde nur mit einem Mindestabstand von 4,50m vom Fahrbahnrand errichtet werden.
- Bei Hochborden dürfen Bäume auf einen Mindestabstand von 1,00m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

3.1 Pflanzvorschlagsliste

3.1.1 Geeignete Bäume als Straßenbegleitpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich

Straßen	Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Erlinger Straße	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20 – 40 m
Birkenstraße	Betula pendula	Weiß-Birke	15 – 25 m
Pähler-Hart Straße und Eichenweg	Quercus robur	Stiel-Eiche	15 – 30 m
Alle anderen Straßen	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30 – 40 m
	Tilia cordata	Winter-Linde	15 – 25 m

3.1.2 Geeignete Bäume und Sträucher für die Ortsränder

Sträucher, auch für frei wachsende Hecken.

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Acer campestre	Feld Ahorn	Kleiner - mittelgroßer Baum	
Carpinus betulus	Hainbuche	Kleiner – mittelgroßer Baum	kurzzeitige Überschwemmungen
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	Bienenweide,

			Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Hoher Strauch	
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch	Erste Bienenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch	Zierende Blüten
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Strauch	Vogelnährgehölz
Prunus avium	Trauben-Kirsche	Kleinbaum	Blüten weiß, Vogelnährgehölz
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch	Blüten weiß
Rhamnus frangula	Faulbaum	Großstrauch	Feuchte Lagen, Bachufer
Rosa canina	Hecken-Rose	Strauch	Hagebutten
Salix caprea	Sal-Weide	Großstrauch	Erste Bienenweide, auch feuchte Lagen
Sambucus nigra	Hollunder	Strauch	Blüten weiß, Vogelnährgehölz
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch	Blüten weiß, Vogelnährgehölz
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	Strauch	Feuchte Lagen, Bachufer

Wildsträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Amelanchier canadensis	Felsenbirne	Großstrauch	Weißer Blüten, essbare Früchte
Amelanchier lamarckii	s.o.	s.o.	s.o.
Buxus sempervirens	Buchs	Großstrauch	Immergrün, gut schnittverträglich, leicht giftig (Blätter, Früchte)
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	blüht Anfang März, Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Großstrauch	Rote Zweige
Corylus avellana	Haselnuß	Großstrauch	Haselnüsse
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Großstrauch	Schöner Fruchtschmuck (giftig)
Ligustrum vulgare, L. ovatifolium, L. nitida	Liguster	Großstrauch	Leicht giftig
Pyracantha Hybriden	Feuerdorn	Strauch	Schöner Fruchtschmuck
Rosa canina	Hunds-Rose	Strauch	Hagebutte, rosa Blüten
Rosa glauca	Hecht-Rose	Strauch	Bläuliches Laub, rote Blüten, Hagebutten
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	Kleinstrauch	
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder	Großstrauch	Holunderbeeren
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Großstrauch	Leicht giftig

Ziersträucher - alte Bauerngarten-Pflanzen, Insektennährgehölze, zierend -

Buddleia	Hänge-	Strauch	An Mauerkanten,
----------	--------	---------	-----------------

alternifolia	Buddleie		überhängend
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch	Strauch	Lila blühend, Schmetterlinge anziehend
Deutzia magnifica	Deutzie	Strauch	Blüten weiß
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch	Kleinstrauch	Blüten weiß, niedrige Wuchshöhe
Forsythia intermedia	Forsythie	Strauch	Gelber Frühlingsblüher
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Strauch	Gelber Frühlingsblüher, ungefüllte Blüten für Bienen wertvoll
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	Strauch	Rosa Blütendolden
Philadelphus coronarius, u. a.	Bauernjasmin	Strauch	Weiß blühend
Spiraea x arguta	Braut-Spiere	Strauch	Blüten weiß
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere	Strauch	s.o.
Strauch-Rosen			
Syringa reflexa	Bogen-Flieder	Großstrauch	Dunkelrot blühend
Syringa vulgaris	Flieder	Großstrauch	Lila, weiß blühend
Syringa x chinensis	Chinesischer Flieder	Großstrauch	Lila blühend
Virburnum `Dawn`	Winter-Schneeball	Strauch	Rosa Blüten im Winter
Virburnum fragrans	Duft-Schneeball	Strauch	Rosa Blüten im Februar
Weigela florida	Glockenstrauch	Strauch	Blüten dunkelrot

Hof- und Hausbäume - Wuchshöhe beachten!

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn	10 – 15 m	Kleinkroniger Baum mit schöner Herbstfärbung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 – 25 m	Schöne Herbstfärbung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	20 – 25 m	Schöne Herbstfärbung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	20 – 25 m	Auffällig weiß blühend, Kastanien, Unterpflanzung schwer möglich
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30 – 40 m	Spät austreibend
Juglans regia	Walnuß	- 20 m	Herbstfärbung, Walnüsse
Tilia cordata	Winter-Linde	15 – 25 m	Sommerblüher, schöne Herbstfärbung
Malus `John Downie`, u.a. Zieräpfel	Zier-Apfel	3 – 4 m	Kleine orange Früchte
Malus `Prof. Sprenger`	Zier-Apfel	4 – 6 m	Kleine orange Früchte
Apfel-Hochstamm	Regionale Sorten		
Birnen-Hochstamm	Regionale Sorten		

Obstbäume

Apfel- Hoch- oder Halbstamm in regional typischen Sorten

Birnen- Hoch- oder Halbstamm in regionaltypischen Sorten

Zwetschge in regional typischen Sorten

4. Verkehr

- Die Straßenraumbreite soll im gesamten Ortsgebiet auf 5,50-6,00m aufgeweitet werden.
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Die neu geplanten Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

5. Immissionsschutz

- Durch die bestehende Landwirtschaft ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.
- Die Zugangstüren zur Tiefgarage sollen möglichst dicht schließen. Diese Türen sind mit geräuscharmen mechanischen Türschließern auszustatten.
- Entlang der Erlinger Strasse ab Fl.Nr.1265 und Fl.Nr.43 bis Traubinger Strasse Fl. Nr. 114/1 und Fl.Nr.1/1 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 den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gem. § 1 a BauGB und § 8 a BnatSchG nicht gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch nicht beeinträchtigt.
Da es sich um einen Bebauungsplan über den Bestand handelt wird langfristig eine Reduzierung der Überbauung erreicht und somit auch eine Entsiegelung.

7. Löschwasserversorgung

- Liegen Gebäude, bzw. Teile von Gebäuden in einem Abstand größer als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind eigene Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 bzw. nach BayBO notwendig.
- Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind einzuhalten.
- Die Löschwasserbedarfsermittlung ist durch den Betreiber des Trinkwassernetzes gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die

öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchzuführen. Bei Sonderbauten - Begriffsdefinition siehe Bayerische Bauordnung – ist dies durch einen Brandschutzfachplaner durchzuführen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

8. 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.
- Beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und öffentlichen, mit Großfahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsflächen mehr als 50 m, sind nach Bayerischer Bauordnung Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungsflächen anzuordnen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Bei Sonderbauten sind die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen eines gesamthaften Brandschutzkonzeptes auszuweisen.
- 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.
- Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleitaraufstellflächen auszuweisen, welche über eine Feuerwehrezufahrt (gem. 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.
- Bei Sonderbauten kann der zweite Flucht- und Rettungsweg nichtebenerdiger Geschosse nicht mehr über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Tragbare Leitern und Hubrettungsfahrzeuge) auf Grund der zu erwartenden Personenzahlen erfolgen. Der zweite Flucht- und Rettungsweg ist bei Sonderbauten baulich herzustellen.

9. Bauliche Gestaltung

- Bei Gebäuden, die entlang der „Erlinger Strasse“ ab Fl. Nr. 1265 und Fl. Nr. 43 bis „Traubinger Strasse“ Fl. Nr. 114/1 und Fl. Nr. 1/1 mit dem Haustyp A belegt sind, muss bei Umnutzung oder Ersatzbauten die ursprüngliche Nutzung an der Fassade erkennbar sein.

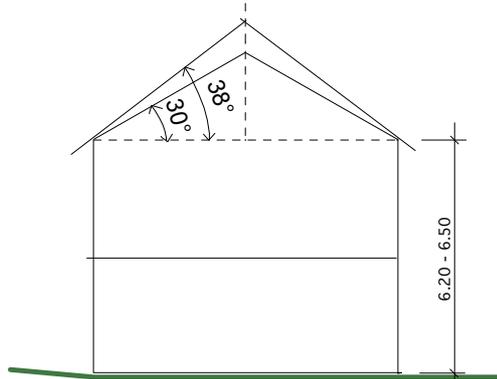
Schemazeichnung zu Pkt. 4.12 Festsetzungen durch Text

Haustyp A

WANDHÖHE:
mind. 6.20m bis max. 6.50m

DACHNEIGUNG:
30° bis 38°

GESCHOSSE:
max.II Vollgeschosse zulässig

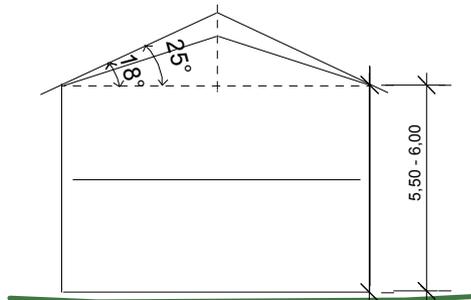


Haustyp B

WANDHÖHE:
mind. 5,50m bis max. 6,00m

DACHNEIGUNG:
18° bis 25°

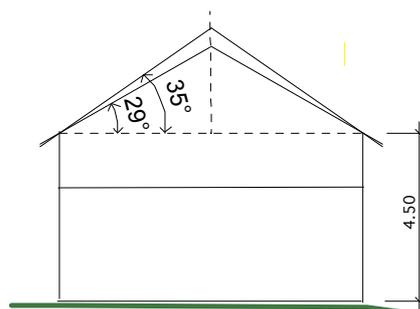
GESCHOSSE:
II Vollgeschosse zwingend



Haustyp C

WANDHÖHE:
max. 4.50m

DACHNEIGUNG:
29° bis 35°



HAUSTYPEN
Gemeinde Andechs
Gemeindeteil Machtlfing

M 1:200 14.01.2003