

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE ANDECHS
GEMEINDETEIL **ERLING - RAHMENPLAN**

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE ANDECHS

GEMEINDETEIL **ERLING** - RAHMENPLAN

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Andechs

Landkreis Starnberg

1. Bürgermeister: Karl Roth

Andechser Straße 16

82346 Andechs

tel: 08152 - 9325-0

fax: 08152 - 9325-23

mail: gemeinde-andechs@t-online.de

www.gemeinde-andechs.de

AUFTRAGNEHMER:

Architekturbüro Winzinger

Städtebau - Hochbau - Freiraumplanung

Architektin Vera Winzinger

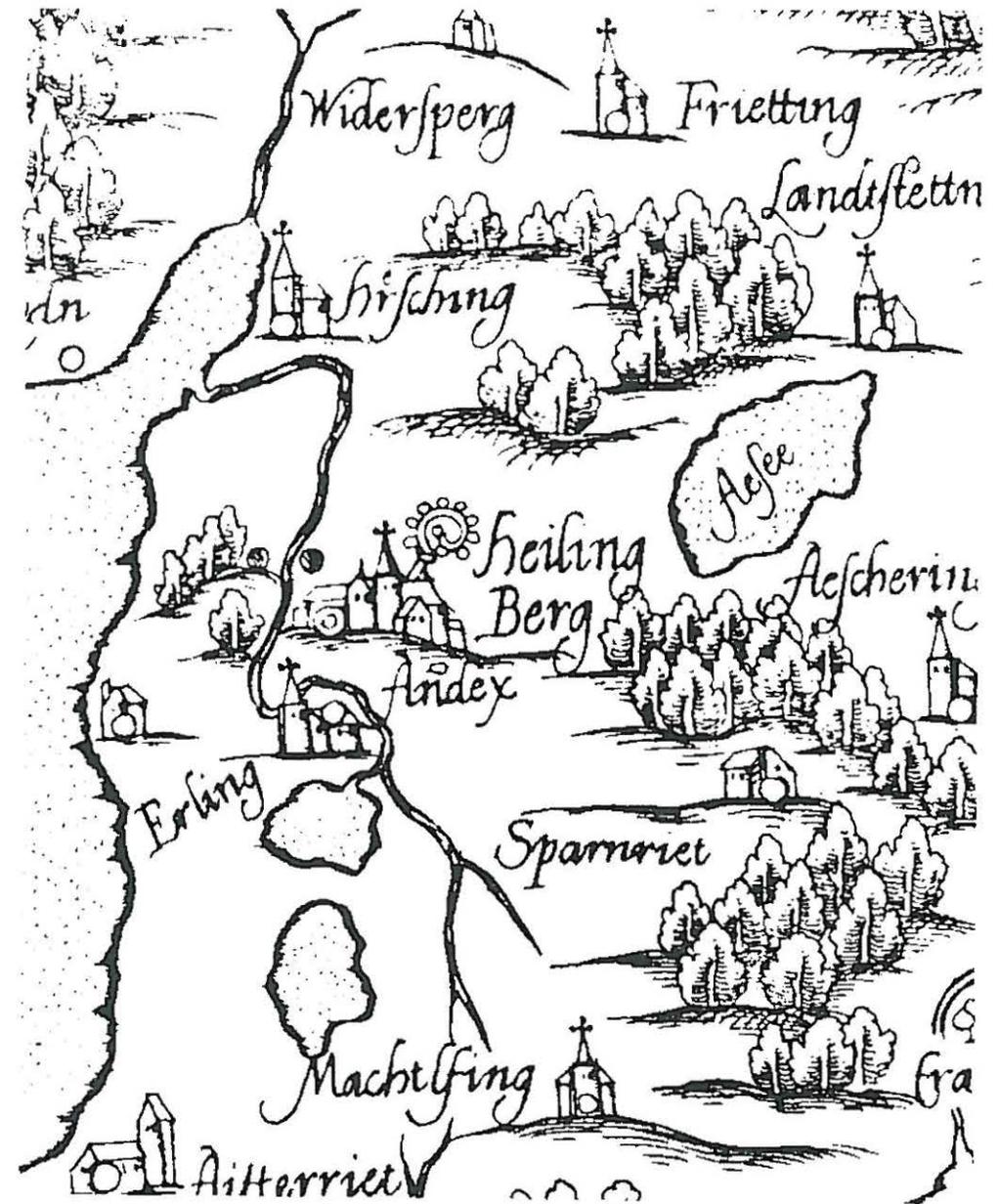
Frontorstraße 6

86911 Dießen

tel: 08807 - 94-9434

fax: 08807 - 94-6138

mail: verawiwa@aol.com



Kupferstich Peter Weinerus, 1579

(QUELLE: „ERLING UND ANDECHS IN ALTEN BILDERN“, HERAUSGEBER: GEMEINDE ANDECHS 1992, S.9)

INHALT

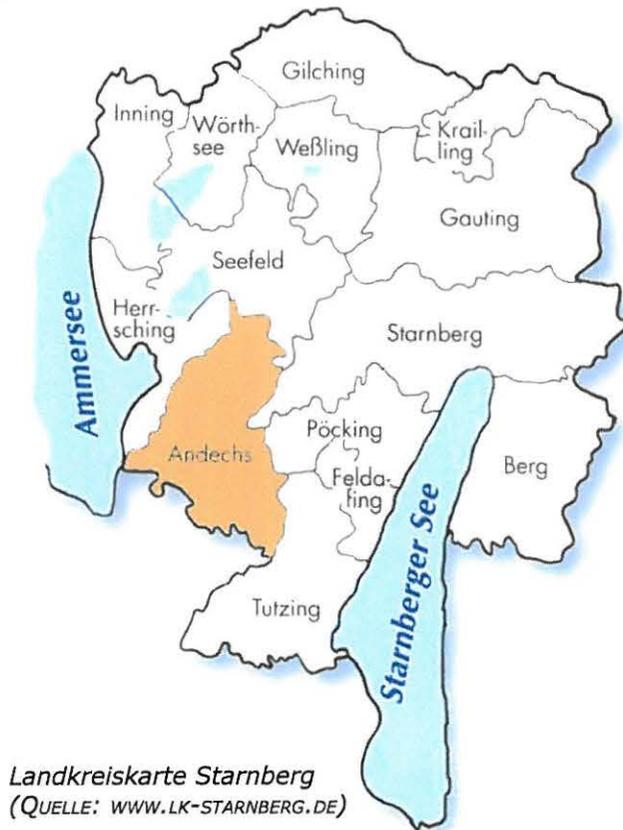
I. LEBENSRAUM GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL ERLING		4. Grundlagen	10
1. Potential	4	5. Bestandserhebung und Analyse für den Altortbereich	12
1.1 Lage im Raum	4	5.1 Art der Nutzung	12
1.2 Kloster Andechs	5	5.1.1 Bestandserhebung	12
1.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	5	5.1.2 Analyse	12
2. Rahmenbedingungen	7	5.2 Haustypen	12
2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes	7	5.2.1 Bestandserhebung	12
2.2 Verkehr	7	5.2.2 zukünftige Haustypen	13
2.3 Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes	7	5.2.3 Ortsbildprägende Gebäude	14
		5.2.4 Raumkanten	15
		5.3 Grundflächenzahl (GRZ)	16
		5.3.1 Bestandserhebung	16
		5.3.2 Zukünftige Grundflächenzahl	16
II. RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL ERLING		5.4 Bauvorhaben der letzten sieben Jahre	16
1. Anlass der Rahmenplanung	8	5.5 Abstandsflächen	16
2. Ziel und Zweck der Planung	9	5.6 Anzahl der Wohnungen	16
2.1 Grundsatz	9		
2.2 Zielsetzungen der Gemeinde	9	5.7 Stellplätze	17
3. Entwicklungsachsen	10	5.7.1 Anzahl der Stellplätze	17
3.1 Altortbereich	10	5.7.2 Entwicklung des ruhenden Verkehrs	17
3.2 Parzellierungsbereich	10	5.8 Innerörtliches Grün	17

6. Zieldefinition für den Altortbereich von Erling	25	III. BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN	
6.1 Art der Nutzung	25	1. Art der Nutzung	38
6.2 Einzelhäuser, Grundstücksgröße, Wohnungen, Einfriedung	26	2. Bauliche Gestaltung	38
6.3 Baulinie, Firstrichtung, Baugrenze, Wandhöhe, Haustypen	26	2.1 Gebäudeproportion	38
6.3.1 Baulinien und Firstrichtung	26	2.2 Vor- und Rücksprünge, Wintergärten, Anbauten	38
6.3.2 Baugrenzen	26	2.3 Mindestwandhöhe	38
6.3.3 Wandhöhen	26	2.4 zulässige Haustypen	38
6.3.4 Haustypen	27	2.5 Dachaufbauten	39
6.4 Bauliche Gestaltung	28	3. Beschränkung der Wohnungen	39
6.5 Stellplätze und Garagen	30	3.1 Wohneinheitenverteilung entlang der Hauptentwicklungsachsen im Altortbereich	40
6.6 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)	30	3.2 Wohneinheitenverteilung im Parzellierungsbereich	41
6.7 Sonstiges	32	4. Überbaubare Grundstücksfläche	42
7. Zieldefinition für den Parzellierungsbereich von Erling	33	5. Die Baulinie	42
7.1 Art der Nutzung	33	6. Stellplätze pro Wohnung	42
7.2 Grundstücke	33	7. Wegeverbindungen	42
7.3 Bebauung	34		
7.4 Bauliche Gestaltung	34		
7.5 Stellplätze und Garagen	35		
7.6 Einfriedungen	36		
7.7 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)	36		

I. LEBENSRAUM GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL ERLING

1. Potentiale

1.1 Lage im Raum



„Fünf-Seengebiet“ (QUELLE: WWW.SEEFELD24.DE/TOURISMUS/SEEFELD/1.HTM)

Die Gemeinde Andechs gehört mit ihrer Lage zwischen Ammersee und Starnberger See zum Fremdenverkehrs- und Erholungsraum „Fünf-Seengebiet“ des prosperierenden Landkreises Starnberg und wird dem Landschaftsraum des Ammer/Loisach Hügellandes zugeordnet.

Die Lage bietet gute Voraussetzungen zur Entwicklung von Erholung, Tourismus und Gewerbe. Mit 4 Gaststätten, 3 Hotels und 19 Angeboten zu Ferienwohnungen/Fremdenzimmern, sowie dem Kloster Andechs und den Wander- und Radwegen zwischen Ammer- und Starnberger See ist Andechs für den sanften Tourismus weiter ausbaufähig. Für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft mit 172 Gewerbetreibenden im Ortsbereich von Erling, darunter überregional bekannte Betriebe wie die Andechser Molkerei, sowie dem Gewerbegebiet Rothenfeld setzt Andechs bereits auf Entwicklungspotentiale.

Durch die besondere Lage und die allgemeine Bevölkerungsentwicklung Deutschlands, mit dem Trend der Ost-West- sowie der Nord-Süd-Bewegung, wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 10 % für den Landkreis Starnberg erwartet.

1.2 Kloster Andechs



Erling vor 1913 (QUELLE: „ERLING UND ANDECHS IN ALTEN BILDERN“, HERAUSGEBER: GEMEINDE ANDECHS 1992, S.193)

Seit der Gebietsreform 1978 gehört Erling, zusammen mit den Dörfern Frieding und Machtlfing, zur Gemeinde Andechs, benannt nach dem berühmten Benediktinerkloster Andechs. Dieses war über lange Jahre hinweg ein wichtiger Arbeitgeber für den Ort Erling und beeinflusste seine Entwicklung an dessen Fuße nachhaltig. So war Erling auch früher kein typisches Bauerndorf. Die meisten Kleinbauern waren als Handwerker oder Arbeiter im Kloster beschäftigt. Auch heute hat das Kloster als eine der bedeutendsten christlichen Stätten in Bayern und berühmtes Ausflugsziel mit vielfachen Aktivitäten einen wirtschaftlichen Einfluss auf den Ort.

1.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Durch die enge Verbundenheit mit dem Kloster waren in Erling die meisten Handwerker und Kaufleute ansässig und bis 1823 war Erling der größte Ort im heutigen Landkreis. Durch die Bevölkerungsent-

wicklung zwischen 1800 und 1950 vergrößerte sich Erling langsam aber stetig. Dieser langsame Anstieg zeigt sich auch in der Bau- und Siedlungsentwicklung zwischen 1852 und 1950. In dieser Zeit wurden in Erling nur 58 Neubauten errichtet, während andere Orte entlang der Bahnlinie und am Seeufer wesentlich schneller anwuchsen. 1945 kam es durch Flüchtlinge und Evakuierte zu einem großen Anstieg, der 1950 wieder etwas abnahm. Ein weiterer größerer Anstieg erfolgte nicht mehr. Heute hat Erling etwa 200 Einwohner mehr als 1945.

(QUELLE: „ERLING UND ANDECHS IN ALTEN BILDERN“, HERAUSGEBER: GEMEINDE ANDECHS 1992, S.251)

LEGENDE

-  Schwarzplan, Bebauung Stand 2004
-  seit 1810 bebaute Grundstücke



Schwarzplan:
Entwicklung des Altortes
von Erling seit 1810
(ohne Maßstab)

2. Rahmenbedingungen

2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes

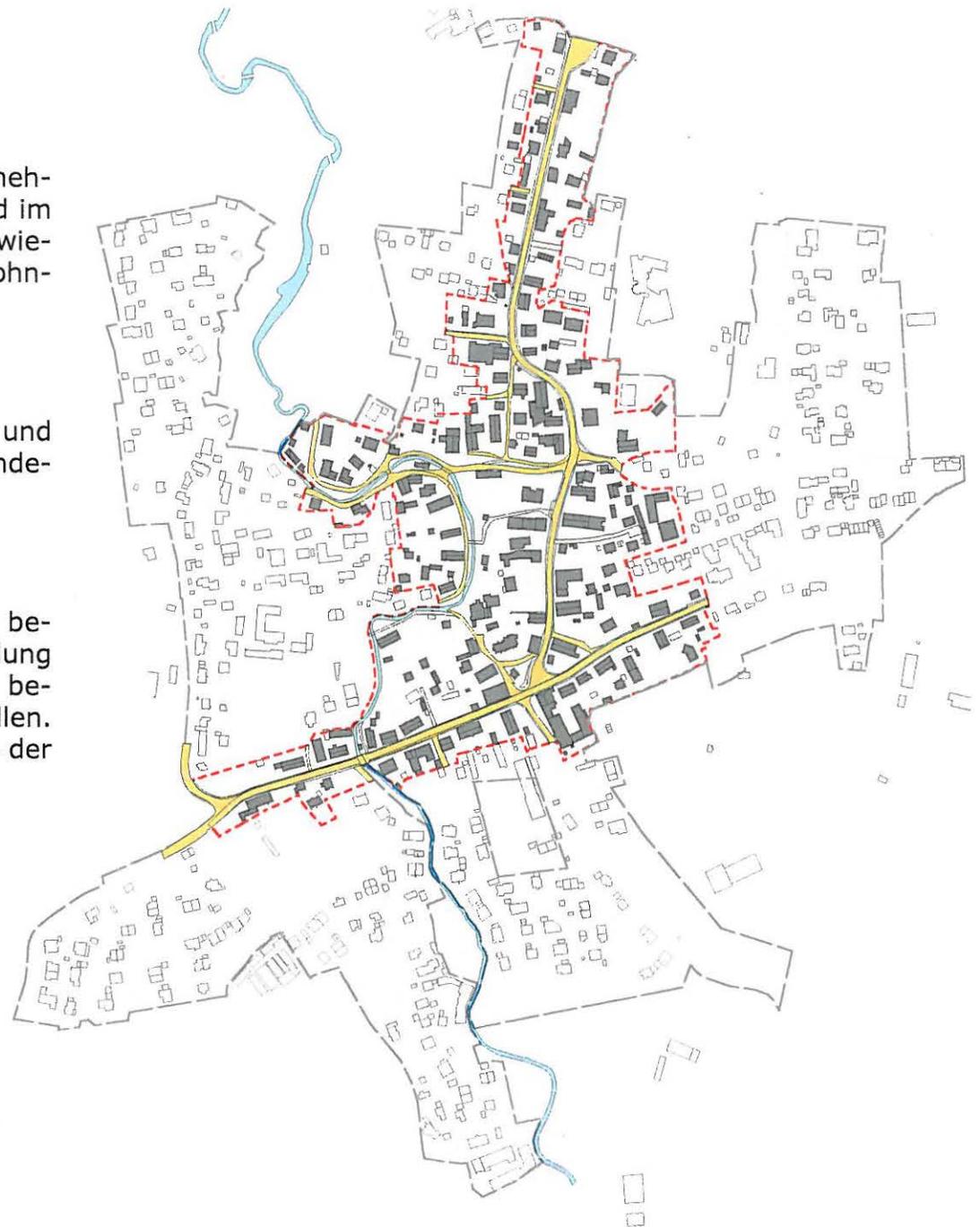
Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des am 14.12.2004 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Die Flächen sind im Zentrum von Erling als Dorfgebietsflächen (MD-Gebiet) ausgewiesen. Im Südwesten, im Westen und im Nordosten grenzen Wohnbauflächen das Dorf zum Außenbereich hin ab.

2.2 Verkehr

In Ost-Westrichtung verläuft die Staatsstraße Herrschinger und Starnberger Straße ST 2067. Alle anderen Straßen sind Gemeindestraßen.

2.3 Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes

Das ca. 60,8 ha große Dorfgebiet ist überwiegend bebaut und topographisch bewegt. Zur genauen Ermittlung der Höhen ist es im Rahmen eines Bebauungsplanes für bestimmte Bereiche notwendig ein Nivellement zu erstellen. Von Nord nach Süd schlängelt sich der Kienbach durch das Dorf, der seine Quelle im südlichen Kiental hat.



*gesamtes Dorfgebiet Erling mit Straßennetz (orange) und Kienbach (blau)
(ohne Maßstab)*

II. RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL ERLING

1. Anlass der Rahmenplanung

Der aktuelle Anlass für die Rahmenplanung in Erling lag im Abbruchartrag für ein denkmalgeschütztes, ortsbildprägendes Gebäude, das sich durch seine Lage im städtebaulichen Kontext zwischen Rathaus und der Pfarrkirche St. Vitus sowie durch das regionaltypische Erscheinungsbild auszeichnete.



aktueller Bereich mit dem damals noch vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude, Stand 2000

Um die städtebauliche Struktur in diesem Bereich auch langfristig zu sichern, eine Einfügung in einem verträglichen Maß zu finden und eine Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen, fasste die Gemeinde den Beschluss für eine städtebauliche Entwicklungsplanung.



aktueller Bereich mit bereits abgerissenen Gebäude; Blick vom Rathaus zur Pfarrkirche St. Vitus, Stand 2004

Ausgehend von den Überlegungen im aktuellen Bereich, beschloss der Gemeinderat am 21.11.2000 einen Rahmenplan für den gesamten Ortsbereich von Erling aufzustellen und die Ziele für die Entwicklung Erlings zu definieren. Dafür wurden die beiden Entwicklungsachsen **Altortbereich** und **Parzellierungsbereich** festgelegt.

Die Grundlagen für die Rahmenplanung bilden die Bestandsaufnahme sowie das erarbeitete Bevölkerungsentwicklungsschema.

Unter Berücksichtigung der Potentiale sowie des demographischen Wandels und der damit verbundenen langfristigen Entwicklungstendenz in der Region Starnberg hat sich die Gemeinde Andechs Ihre Entwicklungsziele, als Grundstein zum Erhalt der Lebensqualität definiert.

Die Bevölkerungshochrechnung zur Bestimmung des zukünftig gewünschten Bevölkerungswachstums sowie die Bestandserhebung wurden für das gesamte Planungsgebiet, d.h. Altortbereich und Parzellierungsbereich erarbeitet.

Der Rahmenplan erstreckt sich nur über den Altortbereich von Erling. Dieser ist größtenteils als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen und beherbergt die prägende Struktur von Erling.

Der städtebauliche Rahmenplan mit der Bevölkerungshochrechnung hat folgende Funktionen:

- Erarbeitung der zielgerichteten Entwicklung von Erling in ganzheitlicher und gesamtträumlicher Betrachtungsweise
- Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde bei Einzelentscheidungen um zielgerichtet und gerecht im Hinblick auf die gewünschte Gesamtentwicklung urteilen zu können
- Grundlage (Vorentwurf) für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um gegebenenfalls die Ziele der Gemeinde langfristig rechtlich zu sichern

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Grundsatz

Der Grundgedanke bei der Planung ist die Erhaltung und Stärkung des Bestandes bzw. die Fortführung der Struktur auch bei zukünftigen Bauvorhaben (Ersatzbauten). Dabei handelt es sich v.a. um die prägenden Gebäudestrukturen entlang der Haupterschließungsachsen Andechser Straße, Herrschinger Straße, Starnberger Straße und Am Bach.

2.2 Zielsetzungen der Gemeinde

• **Wohnen + Arbeiten nebeneinander - Nutzungsmischung**

Um das Arbeiten und Wohnen im Ortskern in einem ausgewogenen

Verhältnis zu erhalten müssen die Wohnungen pro Gebäude zu Gunsten anderer Nutzung beschränkt werden, wodurch auch die vorhandene Landwirtschaft (Immissionen) geschützt wird. Diese Maßnahme verhindert eine unverhältnismäßig hohe Nachverdichtung mit Wohnen im Bestand bzw. durch Neubauten und verhindert somit auch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie eine Erhöhung der Nachfolgekosten für die Gemeinde.

Da Erling von der gemischten Struktur lebt, soll eine einseitige Umstrukturierung in Richtung Wohnen nicht stattfinden. Dieses Ziel wird im Rahmen...

...der Art der baulichen Nutzung

...der Definition der Entwicklungsachsen

...der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

...und der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

• **Überschaubarkeit erhalten - dorfverträgliches Bevölkerungswachstum**

Um die Überschaubarkeit zu erhalten, ist im Hinblick auf die Bevölkerungshochrechnung eine Beschränkung der Wohnungen, jedoch unter Berücksichtigung der Entwicklungsachsen und deren Verdichtungsmöglichkeiten, notwendig.

Die Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bilden die bestehenden, im Ortsbild von Erling vertretenen Gebäudetypen.

• **Gebäudestrukturen erhalten**

Die Gebäudetypen bilden nicht nur die Grundlage für die Hochrechnung, sondern stellen in erster Linie die Grundlage für die zukünftig zulässigen Haustypen dar.

Das Erhaltungsgebot für das dörfliche Leben steht in enger Verbindung mit der Identität der Bewohner mit ihrem Lebensraum. Dieses Ziel wird im Rahmen der genauen Definition von drei Haustypen

entlang der unterschiedlichen Entwicklungsachsen angestrebt. Durch die Festlegung der Gestalt, definiert durch die Proportion (Höhe, Breite, Länge), die Homogenität des Baukörpers ohne Vor- und Rücksprünge, die Dachaufbauten und die Größe des Dachübertrages für jeden Haustyp, wird das Ortsbild nachhaltig gesichert. Die Lage der Gebäude im straßenräumlichen Verbund wird an prägnanten Bereichen (Raumkanten) definiert. Ebenso wichtig ist die Höhenentwicklung, da die Raumkante sowohl durch die horizontale als auch durch die vertikale Gebäudelinie definiert ist.

3. Entwicklungsachsen

3.1 Altortbereich

Der Altortbereich ist der Teil Erlings, der das Ortsbild durch die noch größtenteils erhaltenen, landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen seit jeher städtebaulich prägt. Dieser Bereich erstreckt sich entlang der Haupteerschließungsachsen Andechser Straße, Herrschinger Straße, Starnberger Straße, Besen- gaßl und Am Bach.

3.2 Parzellierungsbereich

Der Parzellierungsbereich mit Neubaugebieten (ab 1950) ist durch kleinteiligere, mit Einzel- oder Doppelhäusern belegte Grundstücke entlang der Nebenachsen geprägt. Des weiteren befinden sich hier die mit einem Bebauungsplan erweiterten Randbereiche und Grundstücke mit landwirtschaftlicher Bebauung, die jedoch langfristig keine prägende Funktion mehr in der städtebaulichen Entwicklung haben und deshalb langfristig einer kleineren Struktur zugeführt werden können.

Für den Parzellierungsbereich wurden nur die zulässigen Wohnungen anhand der Grundstücksmindestgröße ermittelt und die zulässigen Haustypen mit den notwendigen Dachaufbauten definiert.

4. Grundlagen

Folgende Grundlagen dienen dem gesamten Planungsbereich:

- Flächennutzungsplan (FNP): da der Flächennutzungsplan der Gemeinde parallel neu aufgestellt wurde, konnten die Ergebnisse der innerörtlichen Entwicklung direkt übernommen werden
- Landschaftsplan und Gewässerentwicklungsplan: Berücksichtigung der Verknüpfung mit der Rahmenplanung
- Denkmalschutz: nachrichtliche Übernahme
- Anzahl der bestehenden Wohnungen bzw. der zulässigen errechneten Wohnungen in beplanten Bereichen
- Art der Nutzung: MD (Dorfgebiet), WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß FNP, jedoch differenziert im Hinblick auf die tatsächlichen Entwicklungen

5. Bestandserhebung und Analyse für den Altortbereich

5.1 Art der Nutzung

(vgl. Karte 1: „Landwirtschaft und Gewerbe - Bestand und Analyse“)

5.1.1 Bestandserhebung

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung: unterschieden nach immissionsträchtigem und immissionsgeringem Gewerbe
- Landwirtschaft : Art der landwirtschaftlichen Nutzung

5.1.2 Analyse

- Landwirtschaft mit Bestand
 - Nachfolgesicherung
 - Aussiedlungsbedarf
- Gewerbe
 - Definition der Entwicklungsachsen: Ansiedlung entlang der Haupteerschließungsachsen, die gute Anfahrtsmöglichkeiten bieten

5.2 Haustypen

(vgl. Karte 2: „Haustypen Bestand - Wohneinheiten Bestand und Entwicklung“)

5.2.1 Bestandserhebung (Erhebungen basieren auf Schätzwerten)

- **Hauptgebäude:** vorhandene Haustypen unterschieden nach Wandhöhe und Dachneigung

Haustypen	durchschnittliche Dachneigung	durchschnittliche Wandhöhe (m)
W3E	30°	5,80
W4E	30°	6,60
W5E	26°	8,55

Im Gebäudebestand haben sich fünf Hausformen herauskristallisiert. Diese wurden zu den drei prägensten Haustypen im Gemeindegebiet Andechs zusammengefasst: Haustyp A, B und C.



bestehender Haustyp W3E, Am Bach

Haustypen	durchschnittliche Dachneigung	durchschnittliche Wandhöhe (m)
W1E	30°	3,05
W2E	30°	4,20



bestehender Haustyp W4E, Am Bach

- **Nebengebäude:** unterschieden nach Wandhöhe

Nebengebäudetypen	durchschnittliche Wandhöhe
N1	2,30
N2	3,30
N3	4,90
N4	7,50

Bei den Nebengebäuden wurden die Dächer vernachlässigt, da diese momentan nur als Luftraum genutzt werden.

5.2.2 zukünftige Haustypen (vgl. Karte 3: „Raumstrukturen und Haustypen“)

	Haustyp A	Haustyp B	Haustyp C
Vollgeschosse zwingend	II	II	I
Wandhöhe (m)	6,20 - 6,50	5,50 -6,00	max. 4,50
Dachneigung	30° - 38°	18° - 25°	29° - 35°
Dachübertrag (m)	0,60 - 1,20	0,60 - 1,20	0,80

Referenzpunkt der Wandhöhe ist überwiegend der tiefste Punkt des Geländes.



neues Gebäude, Haustyp A, Pfahlweg

5.2.3 Ortsbildprägende Gebäude

(vgl. Karte 3: „Raumstrukturen und Haustypen“)

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich oftmals auch um denkmalgeschützte Gebäude. Sie repräsentieren die ehemals vorherrschenden Gebäudetypen.

Ein ortsbildprägendes Gebäude ist durch

- seine Lage im Dorfgefüge,
- seine Stellung im städtebaulichen und straßenräumlichen Verbund,
- seine Proportion (Höhe, Breiten- und Längenverhältnis),
- seine Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten und
- seine Fassadengestaltung (Proportion der Fenster, Lage der Fenster und Türen)

nachhaltig prägend für das Dorfgefüge.



ortsbildprägende Gebäude mit ortsbildprägendem Baum, Andechser Straße



ortsbild- und raumprägende Gebäude und Baum, Besengaß/ Herrschinger Straße



ortsbildprägendes Gebäude: Gasthaus „Erlinger Hof“, Andechser Straße

5.2.4 Raumkanten

(vgl. Karte 3: „Raumstrukturen und Haustypen“)

Eine Raumkante definiert sich durch die Stellung des Gebäudes im Straßenraum. In trauf- oder giebelständiger Anordnung fasst dieses Gebäude den Straßenraum. Durch Verengung oder Aufweitung entstehen unterschiedliche Qualitäten im Dorf. Eine Raumkante ist meist erst in Verbindung mit einer besonderen Höhenentwicklung, hier mindestens 6,00 m markant und prägend. In einzelnen Bereichen kann die Stellung (giebel- oder traufständig) verändert werden ohne die städtebauliche Qualität zu beeinträchtigen. Bei Umnutzungen in reines Wohnen kann dies dem Bauwerber, aufgrund der veränderten Anforderungen an die Orientierung der Baukörper von Nutzen sein. Die Lage zur Straße und die Lage in der Abwicklung zu weiteren Gebäuden prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfes.



*Raumkante alt, Besengaßl
Stand bis 2003*



*Raumkante neu, Besengaßl
Stand 2004*



prägnante Giebel- und Traufständigkeit, Andechser Straße/ Herrschinger Straße



Raumkanten, Andechser Straße

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(vgl. Karte 4: „Baurechtliche Grundlagen“)

Die GRZ ist das Verhältnis von überbaute Fläche zur Grundstücksfläche. Bei einer überbauten Fläche von 250 m² und einer Grundstücksfläche von 1000 m² ist die GRZ demnach $250 : 1000 = 0,25$.

5.3.1 Bestandserhebung

Um einen Überblick über das bestehende Baurecht zu erhalten, wird die gesamte überbaute Fläche, ohne die versiegelten Flächen ermittelt.

5.3.2 Zukünftige Grundflächenzahl

Die zukünftig überbaute Grundfläche wurde auf der Grundlage der errechneten maximal zulässigen Wohnungen ermittelt, inklusive der notwendigen Stellplätze. Hierbei wurde auch die Nutzung bereits bestehender Garagen und dafür geeigneter Nebenanlagen berücksichtigt. Die zur Berechnung der GRZ ausschlaggebende Anzahl der Vollgeschosse ist im Rahmen der zukünftigen Haustypen definiert.

Die Gebäude wurden ausgehend von ca. 80 m² Wohnfläche pro Wohnung entwickelt.

5.4 Bauvorhaben der letzten sieben Jahre

Ausschlaggebend für die zukünftige mögliche Entwicklung ist immer der baurechtliche Tatbestand, der innerhalb der letzten sieben Jahre zugesichert bzw. ausgeübt wurde. Wichtig bezüglich möglicher Entschädigungen oder Wertminderungen ist §42 Abs.3 RN11 BauGB.

5.5 Abstandsflächen

Die städtebaulich prägenden Bereiche, in denen die Abstandsflächen oftmals bereits im Bestand unterschritten werden, können im weiterführenden Bebauungsplan als städtebaulich erhaltenswerte Raumkanten durch eine Baulinie erhalten bleiben oder durch das Aussetzen der Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO unterschritten werden.

5.6 Anzahl der Wohnungen

(vgl. Karte 2: „Haustypen Bestand - Wohneinheiten Bestand und Entwicklung“)

Eines der Hauptziele zur Sicherstellung von Lebensqualität ist im Erhalt der Überschaubarkeit des Lebensraumes begründet. Überschaubarkeit wird durch ein dorfverträgliches Bevölkerungswachstum erreicht. Aus diesem Grund hat die Gemeinde, auf der Grundlage verschiedener Hochrechnungen, eine maximale Verdopplung der Wohneinheiten im Ortsgebiet von Erling festgelegt.

Anzahl der Wohnungen	bestehend	neu
Altortbereich	263	553
Parzellierungsbereich	507	883
gesamt	770	1.436
Vervielfachungsfaktor	1,86	

Die Grundlage dieser Berechnungen bilden die bestehende Kubatur und die nicht überbaute Grundstücksfläche. Aus diesen beiden Faktoren, die für jedes Grundstück überschlägig ermittelt werden, errechnen sich die zukünftig zulässigen Wohneinheiten.

5.7 Stellplätze

(vgl. Karte 5: „Umstrukturierungskonzept - Entwicklung“)

5.7.1 Anzahl der Stellplätze

Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs vom 11.11.2003 definiert und beträgt zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Der Regelungsbedarf der Stellplätze resultiert aus der Erfahrung, dass unabhängig von der Größe der Einheiten, in einem Zweipersonenhaushalt zwei Fahrzeuge notwendig sind. Die Gemeinde Andechs ist zudem nicht direkt an die S-Bahnlinie nach München angebunden, dies erfolgt über Herrsching (3km).

5.7.2 Entwicklung des ruhenden Verkehrs

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen nicht der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dies muss auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Hierfür wurde untersucht, in wieweit bestehende Nebenanlagen und bereits vorhandene Garagen auf den Grundstücken den zukünftigen Anforderungen entsprechen. Für besonders beengte Bereiche ist eine Umnutzung in Wohnen nur durch die Schaffung einer Tiefgarage möglich.

5.8 Innerörtliches Grün

(vgl. Karte 6: „Innerörtliches Grün - Bestand, Analyse und Entwicklung“)

Das prägende Grün entlang des Kienbaches verbindet das südliche Kiental mit dem im Norden liegenden Kloster und schlägt eine grüne Schneise in den Ortsbereich von Erling. Dieser Grünbereich ist zugleich auch der Überschwemmungsbereich, der von jeglicher Bebauung langfristig freizuhalten ist.

Eine weitere Grünverbindung läuft vom Kienbach nach Osten über das Rathaus und schafft die Verbindung in die freie Flur bis zum Friedhof.

Zum Erhalt der ortstypischen Grünstrukturen wurde eine Pflanzli-

ste erstellt. Wichtigstes Element im Ortsbild stellen die markanten Großbäume dar, die teilweise ergänzt oder durch gleichwertige Arten ersetzt werden müssen.



Obstwiesen, Kientalstraße



Solitärbaum bei der Sägerei, Steinrinnenweg



Fußwegeverbindung, Dr.-Mayr-Weg

6. Zieldefinition für den Altortbereich von Erling

6.1 Art der Nutzung

Dorfgebiet, gem. §5 BauNVO (Baunutzungsverordnung)

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Nr.2 (Kleinsiedlungen)
- Nr.3 (sonstige Wohngebäude)
- Nr.4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse)
- Nr.5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe)
- Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe)
- Nr.7 (Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.2:

- Nr.8 (Gartenbaubetriebe)
- Nr.9 (Tankstellen)
- sowie Abs.3 (Vergnügungsstätten)

Eine Dorfgebietsfestlegung ist nur dann zulässig, wenn noch mindestens ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt ist.

Alternativ für Bereiche ohne Landwirtschaft zur Erhaltung der gemischten Struktur:

Mischgebiet, gem. §6 BauNVO

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (Wohngebäude)
- Nr.2 (Geschäfts- und Bürogebäude)

- Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe)
- Nr.4 (sonstige Gewerbebetriebe)
- Nr.5 (Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.2:

- Nr.6 (Gartenbaubetriebe)
- Nr.7 (Tankstellen)
- Nr.8 (Vergnügungsstätten)

Bei einer Mischgebietsfestlegung müssen bestimmte Gebäude oder Geschosse in Gebäuden mit anderer Nutzung als Wohnen belegt sein bzw. belegt werden, um den Gebietscharakter sicher zu stellen.

Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes für Teilbereiche, muss jeweils untersucht werden ob der Dorfgebietscharakter noch gegeben ist oder ob ein Mischgebiet definiert werden soll.

Ziel:

Der Altortbereich soll schwerpunktmäßig der gemischten Nutzung vorbehalten bleiben, jedoch ist eine dorfverträgliche Nachverdichtung mit Wohnungen gewünscht.

Ziel der Gemeinde ist es die gemischte Nutzung so lange als möglich im Ort zu erhalten und die noch verbleibende Landwirtschaft zu schützen. Ein reibungsloser Ablauf aller Nutzungen im Dorf ist nur solange möglich bis eine Nutzung dominiert. Da diese Nutzung langfristig das Wohnen sein wird hat sich die Gemeinde hierfür einen Entwicklungsfaktor definiert.

Die zukünftig zulässige Anzahl der Wohnungen wurde jedoch aufgrund einer gewünschten Mischnutzung beschränkt, unter dem Aspekt des Erhaltes der prägenden Gebäudestrukturen, auch bei reiner Wohnnutzung.

6.2 Einzelhäuser, Grundstücksgröße, Wohnungen, Einfriedung

- es sind nur Einzelhäuser zulässig
- Grundstücksmindestgröße
 - Einzelhäuser: mind. 500 m²
 - Doppelhäuser: mind. 400 m² je Doppelhaushälfte
- Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern
(vgl. Karte 2: Haustypen Bestand – Wohneinheiten Bestand und Entwicklung)
Die in der Karte enthaltenen Zahlen stellen die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden dar.
- Laut Einfriedungssatzung der Gemeinde vom 13.11.2002, sind Einfriedungen, Zäune und Hecken nur entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die nach Wohnungseigentum (WEG) geteilt sind.

Ziel:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde für den Altortbereich ein maximaler Vervielfachungsfaktor von 2,10 als verträglich definiert, ca. eine Verdopplung der Wohneinheiten. Die langfristigen Ziele sind dabei die Überschaubarkeit und die Identifikation mit dem Lebensraum zu gewährleisten, die Lebensqualität von Erling nachhaltig zu sichern und die Infrastruktur sowie die damit verbundenen Nachfolgekosten für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Ein wichtiges Ziel ist die Verhinderung von Reihenhausbebauung im Altortbereich. Da Grundstücksteilungen genehmigungsfrei sind, ist dieses Ziel selbst mit Hilfe des Bebauungsplanes schwierig zu erreichen. Eine Regelung ist somit nur in Verbindung mit der Definition einer Grundstücksmindestgröße und dem Verlauf der Einfriedung möglich.

6.3 Baulinie, Firstrichtung, Baugrenze, Wandhöhe, Haustypen

6.3.1 Baulinien und Firstrichtung

Die Baulinien regeln die städtebauliche Ordnung und sind daher verbindlich. Entlang der Baulinie muss jeweils das Hauptgebäude angeordnet werden. Ziel ist es, auch in beengten Verhältnissen weiterhin oder zukünftig eine Bebauung zu sichern, ohne die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO (Bayerische Bauordnung), anzuordnen. Durch die Gebäudeorientierung, hier die Firstrichtung, werden Räume und Zuordnungen im Dorf geschaffen.

6.3.2 Baugrenzen (ohne Flächen für Garagen)

Die Baugrenzen definieren indirekt die überbaubare Fläche, hier ohne Garagen, auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Abstände richten sich nach Art.6 BayBO.

Die Grundflächen der Gebäude wurden in erster Linie nach der Anzahl der zulässigen Wohnungen definiert und müssen bei Einfügung anderer Nutzungen erweitert werden.

6.3.3 Wandhöhen

Die traufseitige Außenwandhöhe ist generell am tiefsten Punkt des Geländes zu messen um eine Überhöhung der Gebäude zu vermeiden. Bezugspunkt ist die Oberkante FFB (Fertigfußboden) im Erdgeschoss. Diese liegt in der Regel 15 - 17 cm über dem tatsächlichen Gelände.

Aufgrund der bewegten Topographie in Erling muss der Bauwerber im Rahmen eines Bauantrages ein Nivellement erstellen lassen, aus dem die Höhenbezugspunkte zu erkennen sind.

6.3.4 Haustypen

Die drei Haustypen A, B und C sind verbindlich zulässig.

- **Haustyp A**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 6,20 m bis maximal 6,50 m
- Dachneigung 30° – 38°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

- **Haustyp B**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m
- Dachneigung 18° – 25°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

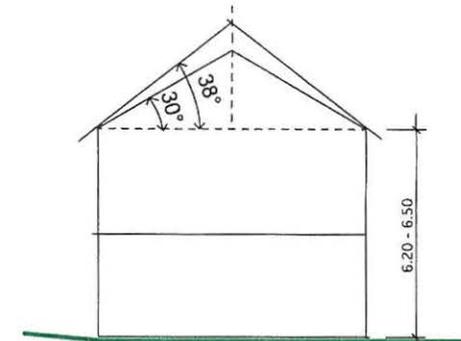
- **Haustyp C**

- traufseitige Außenwandhöhe maximal 4,50 m
- Dachneigung 29° – 35°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig maximal 0,80 m

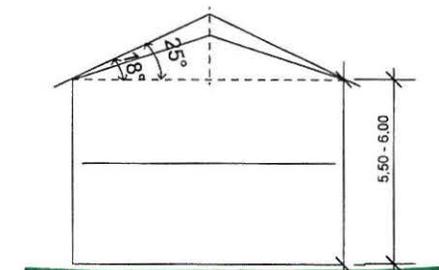
Ziel:

Der regionaltypische, im Dorf überwiegend vertretene Gebäudetyp soll auch weiterhin erhalten werden. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Haustypen. Aus diesen wurden die drei prägendsten Haustypen herauskristallisiert und auf die veränderten Lebensbedingungen hin weiter entwickelt.

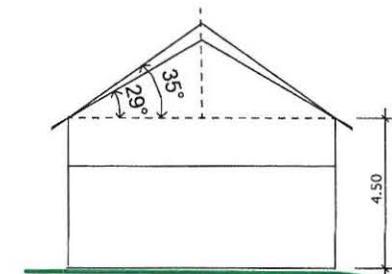
Haustyp A



Haustyp B



Haustyp C



6.4 Bauliche Gestaltung

- Abgrabungen sind nur bis maximal 1,50 m Tiefe und nur im straßenabgewandten Teil des Gartens an einer Seite des Gebäudes auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Für die Sicherung gegen wild abfließendes Wasser muss der Bauherr Sorge tragen.
- Aufschüttungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig.
- Sehr dunkle oder grelle Farbanstriche sind nicht zulässig. Die Farbgebung muss sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- Es sind keine Ganzglasfassaden und/oder Metallfassaden an den straßenzugewandten Seiten zulässig.
- Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.
- Es sind nur Satteldächer in roter oder rotbrauner Eindeckung zulässig.
- Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- Es sind keine Dachterrassen zulässig.
- zulässige Dachaufbauten für **Haustyp A**:
 - je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel oder Gauben zulässig
 - Zwerchgiebel und Standgiebel sind entlang der Andechser Straße und Herrschinger-/ Starnberger Straße nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

Zwerchgiebel oder Standgiebel

- zulässige Breite: maximal 6,00 m
- maximal drei Dachflächenfenster, nur auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite
- der Dachüberstand darf nicht größer sein als der Überstand

des Hauptdaches

- der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- die Dachneigung muss mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein
- die Giebel müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein

Giebelgaube/ Schleppgaube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig
- maximal sind zwei Gauben oder drei Dachflächenfenster je Gebäudeseite zulässig
- Gauben müssen mindestens 4,00 m von der Gebäudekante entfernt sitzen
- die Breite der Gauben darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- Gauben dürfen einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
- die Größe der Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
- Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 4,00 m voneinander haben
- die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein
- Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig

- zulässige Dachaufbauten für **Haustyp B**:
 - beim Haustyp B sind keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster, mit Ausnahme einer Firstbelichtung, zulässig

- zulässige Dachaufbauten für **Haustyp C**:

Giebelgaube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- es sind maximal nur eine Giebelgaube oder zwei Dachflä-

- chenfenster je Dachseite zulässig
- die Gaube muss mindestens 2,00 m von der Gebäudekante entfernt sitzen
- die Breite der Gaube darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- die Gaube darf einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
- die Größe des Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
- die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,50 m Abstand voneinander haben
- die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein

Zwerchgiebel

- eine Kombination von einem Zwerchgiebel und einer stehenden Gaube auf einer Gebäudeseite ist nicht zulässig
- Zwerchgiebel sind erst ab einer Gebäudelänge von mindestens 12,00 m zulässig
- er muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mindestens ein Viertel der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt
- zulässige Breite: maximal 4,50 m
- er muss mauerbündig mit der traufseitigen Hauswand liegen
- der First muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- Dachüberstand wie beim Hauptdach
- im Bereich des Zwerchgiebels sind keine Vor- und Rücksprünge, keine Abständerung vom Dach oder Balkon sowie keine Wintergartenkonstruktionen im Erdgeschoss und/oder Dachgeschoss zulässig
- die Tiefe des Balkons darf nicht größer sein wie die des Dachüberstandes
- das Balkongeländer darf nur senkrechte Stäbe aus Holz oder Metall aufweisen
- zwischen Gebäudeaußenkante/ Dachhaut und Belichtungs-

elementen muss ein mindestens 50 cm breiter Mauerwerksstreifen verbleiben

- die Dachneigung muss mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein
 - der Giebel muss wie das Hauptgebäude eingedeckt sein
- Dachgauben sind bei Umnutzungen im Bestand ab 30° Dachneigung zulässig. (Art der Aufbauten: siehe oben unter zulässige Dachaufbauten für Haustyp A und Haustyp C)
 - Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Für den Gebäudegrundriss wird das Verhältnis 1 : 1,5 (z.B. 12 m x 18 m) vorgeschlagen.
⇒ Die Gebäude müssen entlang der Haupterschließungsachsen, wo es der Grundstückszuschnitt zulässt, um die Hälfte länger als breit sein.
 - Wintergärten, Erker oder Wohnraumerweiterungen sowie Gewächshäuser sind an der straßenzugewandten Seite, entlang der Haupterschließungsachsen Andechser Straße, Herrschinger Straße und Starnberger Straße nicht zulässig. Dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge in Dach und Fassade.



Neubau: positives Beispiel für stehende Gauben, Pfahlweg

Ziel:

Für die aus den vorhandenen Gebäuden entwickelten, regionaltypischen Haustypen A, B und C ist nur eine bestimmte bauliche Gestaltung zulässig, um die Klarheit, Homogenität und Gestalt der Baukörper so weit als möglich zu erhalten.

6.5 Stellplätze und Garagen (siehe hierzu gemeindliche Stellplatzsatzung)

- Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, sowie die Zufahrten zu Tiefgaragen sind mindestens 5,00 m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes anzuordnen.
- Garagen, Tiefgaragenrampen sowie Nebengebäude/ Nebenanlagen müssen entlang der Erschließungsstraßen Andechser Straße, Herrschinger Straße und Starnberger Straße mindestens 3,00 m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen muss jedoch mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- Tiefgaragenzufahrten sind generell mit einem Gebäude zu überbauen. Ausnahmen bilden die Bereiche, wo die Topographie des Geländes ausgenutzt werden kann und die Fahrzeuge sofort unter der Erde verschwinden.

Ziel:

Um die prägenden Baukörper auch weiterhin als Raumkanten zu erhalten ist es notwendig die untergeordneten Baukörper, wie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen hinter der vorderen Gebäudekante zurückweichen zu lassen.

6.6 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)

- Pro 400 m² Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Die vorhandenen Großbäume sind auf Dauer zu erhalten, neu zu pflanzende Großbäume sind gemäß dem Bestand zu ergänzen.
- Grundstücke in Ortsrandlage haben eine Begrünung entlang des Ortsrandes zu schaffen.

Ziel:

Die bestehende Durchgrünung von Erling ist zu erhalten, um somit auch die Lebensqualität langfristig zu sichern. Hierbei ist im Besonderen auf die Verwendung einheimischer Pflanzen zu achten, die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind. Der Ortsrand bildet den Übergang vom bebauten Ortsbereich zur freien Landschaft. An dieser Übergangsstelle ist daher eine Eingrünung besonders wichtig.

Anmerkung:

Bei Umstrukturierungen und im Rahmen der Grünordnungsplanung ist es sehr wichtig fußläufige Verbindungen im Ortskern zu den Geschäften sowie in die freie Flur zu schaffen. Fußwegeverbindungen sind bereits ein besonderes Merkmal von Erling.

Pflanzliste zu Punkt 6.6:

Rahmenplan Gemeinde Andechs - Gemeindeteil Erling

Bäume Bestand - Altortbereich

Vorhanden und gut wüchsig sind in Bezug auf Boden und Kleinklima (Senke) folgende Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name	Kürzel	Bereich
Acer campestre	Feld-Ahorn	FA	Kirche

Botanischer Name	Deutscher Name	Kürzel	Bereich
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	SA	Straße
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	RK	Gaststätten
Fraxinus excelsior	Esche	Es	Kienbach
Juglans regia	Walnuß	Wa	Bauernhöfe
Robinia pseudoacacia	Robinie	Ro	Trockene Hänge, Straße
Salix alba, Salix cinerea	Weiden	We	Kienbach
Sorbus aucuparia	Eberesche	Eb	Kleine Hofbäume
Tilia cordata	Winter-Linde	Li	Straße, Höfe
	Obstbäume		Gartenbereiche

Pflanzvorschlag Bäume - Altortbereich

(v.a. straßenraumprägender Bereich)

Pflanzstärke ab 14 cm Stammumfang, als Hochstamm aufgeastet

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe / Kürzel	Bereich
Acer campestre	Feld-Ahorn	Kleinbaum / FA	Vorgarten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Großbaum / SA	Straße
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Großbaum / RK	Offene Beläge
Carpinus betulus	Hainbuche	Kleinbaum / HB	Vorgarten
Fraxinus excelsior	Esche	Großbaum / Es	Naturbereiche
Juglans regia	Walnuß	Großbaum / Wa	Hofbereiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Mittelgr. Baum / VK	Hofbaum
Pyrus, Sorte	Most-Birne	Mittelgr. Baum / Bi	Hofbaum
Quercus robur	Sommer-Eiche	Großbaum / SE	Hofbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Großbaum / TE	Hofbaum
Robinia pseudoacacia	Robinie	Großbaum/ Ro	Straße

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe / Kürzel	Bereich
Sorbus aria	Mehlbeere	Kleinbaum / Me	Vorgarten
Sorbus aucuparia	Eberesche	Kleinbaum / Eb	Vorgarten
Salix-Arten	Weide	Kleinbaum / We	Feuchtbereiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Großbaum / Li	Straße
	Obstbäume	Hoch- bzw. Halb-stamm	Garten- und Vorgartenbereiche

Pflanzvorschlag Sträucher- Altortbereich

(entlang der öffentlichen u. privaten Verkehrsflächen)

zu pflanzen als Einzel- oder Gruppengehölz

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Strauch	Blüten- und Fruchtgehölz
Buddleia	Sommerflieder	Strauch	Blüten- und Bienennährgehölz
Buxus sempervirens	Buchs	Strauch	immergrün, Bauerngarten
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	erste Bienenweide, Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Hoher Strauch	im Winter schmückend durch rote Zweige
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch	erste Bienenweide
Deutzia	Maiblumenstrauch	Strauch	Blütengehölz
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch	Fruchtschmuck, giftige Beeren
Hibiscus syriacus	Eibisch	Strauch	Blütengehölz
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Strauch	Blütengehölz
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	Strauch	Blütengehölz
Ligustrum vulgare	Liguster	Strauch	Fruchtgehölz, giftig

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Strauch	Vogelnährgehölz, giftige Beeren
Philadelphus	Falscher Jasmin	Strauch	Blütengehölz
Potentilla	Fingerstrauch	Strauch	Blütengehölz
Pyracantha	Feuerdorn	Strauch	Blüten- u. Fruchtgehölz, Dornen
Ribes	Johannisbeere	Strauch	nicht beerentragende Sorte
Rosa	Wild- u. Edelrose	Strauch	Blüten- u. Fruchtschmuck
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch	Vogelnährgehölz
Spiraea	Spiere	Strauch	Blütengehölz
Syringa	Flieder	Strauch	Blütengehölz
Viburnum	Schneeball	Strauch	Blütengehölz
Weigela	Weigelia	Strauch	Blütengehölz

Flurnummer	Straße	Bestand Wo	Neu Wo
62	Andechser Str.	6	3
64	Andechser Str.	10	5
69	Andechser Str.	2	1
77	Andechser Str.	12	9
87	Am Bichl	7	4

⇒ Entlang der Andechser Straße hat bereits eine starke Nachverdichtung mit Wohnungen stattgefunden.

6.7 Sonstiges

Nachfolgend genannte Flurnummern haben bereits einen höheren Bestand an Wohnungen als zukünftig bei Umnutzungen zulässig ist.

Flurnummer	Straße	Bestand Wo	Neu Wo
59/1	Andechser Str.	20	12
276	Mühlstraße	2	1
137	Hörndlweg	2	1
185	Andechser Str.	4	3
187	Andechser Str.	3	2
202/203	Hartmannstr.	2	1

7. Zieldefinition für den Parzellierungsbereich von Erling

7.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. §4 BauNVO

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (Wohngebäude)
- Nr.2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe)
- Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.3:

- Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- Nr.2 (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe)
- Nr.3 (Anlagen für Verwaltung)
- Nr.4 (Gartenbaubetriebe)

Ziel:

Der Parzellierungsbereich soll schwerpunktmäßig der Wohnnutzung vorbehalten bleiben, jedoch soll die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben erhalten und weiterhin für zulässig erklärt werden.

7.2 Grundstücke

- Grundstücksmindestgröße
 - Doppelhäuser (Doppelhaushälfte): mind. 400 m²
 - Einzelhäuser: mind. 500 m²
- Anzahl der Wohnungen bei Doppelhäusern: 1 Wo pro Doppelhaushälfte
ab 500 m² → siehe Wohneinheitenberechnungsschema

- Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern:
Auf allen nicht bebauten bestehenden Grundstücken, die kleiner als 500 m² und größer als 400 m² sind, ist eine Wohnung zulässig.
ab 500 m² → siehe Wohneinheitenberechnungsschema

Wohneinheitenberechnungsschema

500	-	1.000 m ²	2 Wo
1.001	-	1.500 m ²	3 Wo
1.501	-	2.000 m ²	4 Wo
2.001	-	2.500 m ²	5 Wo
2.501	-	3.000 m ²	6 Wo
3.001	-	3.500 m ²	7 Wo
3.501	-	4.000 m ²	8 Wo
4.001	-	4.500 m ²	9 Wo
4.501	-	5.000 m ²	10 Wo
5.001	-	5.500 m ²	11 Wo

Ziel:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde für den Parzellierungsbereich ein maximaler Vervielfachungsfaktor von 1,87 als vertraglich definiert, eine knappe Verdopplung der Wohneinheiten. Die langfristigen Ziele sind dabei die Überschaubarkeit und die Identifikation mit dem Lebensraum zu gewährleisten, die Lebensqualität von Erling nachhaltig zu sichern und die Infrastruktur sowie die damit verbundenen Nachfolgekosten für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Um dem Bauwerber eine Einliegerwohnung oder eine weitere abgeschlossene Wohnung für Familienmitglieder zu ermöglichen, sind bereits ab 500 m² zwei Wohnungen zulässig. Diese Abhängigkeit von Grundstücksfläche und Wohneinheiten verhindert eine Kleinpazellierung und somit indirekt auch eine Reihenhausbauung. Kleinere, bereits bebaute Grundstücke unterliegen mit der vorhandenen Anzahl der Wohnungen dem Bestandsschutz.

7.3 Bebauung

Die drei Haustypen A, B und C, abgeleitet von der umgebenden Bebauung, sind verbindlich zulässig.

• **Haustyp A**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 6,20 m bis maximal 6,50 m
- Dachneigung 30° – 38°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

• **Haustyp B**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m
- Dachneigung 18° – 25°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

• **Haustyp C**

- traufseitige Außenwandhöhe maximal 4,50 m
- Dachneigung 29° – 35°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig maximal 0,80 m

Ziel:

Der regionaltypische, im Dorf überwiegend vertretene Gebäudetyp soll auch weiterhin erhalten werden. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Haustypen. Aus diesen wurden die drei prägendsten Haustypen herauskristallisiert und auf die veränderten Lebensbedingungen hin weiter entwickelt.

7.4 Bauliche Gestaltung

- Es sind keine Ganzglasfassaden und/oder Metallfassaden zulässig.
- Es sind nur Satteldächer zulässig.
- zulässige Dachaufbauten für **Haustyp A**:

- je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel oder Gauben zulässig

Zwerchgiebel oder Standgiebel

- zulässige Breite: maximal 6,00 m
- maximal drei Dachflächenfenster, nur auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite
- der Dachüberstand darf nicht größer sein als der Überstand des Hauptdaches
- der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- die Dachneigung muss mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein
- die Giebel müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein

Giebelgaube/ Schleppgaube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig
- maximal sind zwei Gauben oder drei Dachflächenfenster je Gebäudeseite zulässig
- Gauben müssen mindestens 4,00 m von der Gebäudekante entfernt sitzen
- die Breite der Gauben darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- Gauben dürfen einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
- die Größe der Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen

- Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 4,00 m voneinander haben
 - die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein
 - Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig
- zulässige Dachaufbauten für Haustyp B:
 - beim Haustyp B sind keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster, mit Ausnahme einer Firstbelichtung, zulässig
 - zulässige Dachaufbauten für Haustyp C:
 - Giebelgaube/ Dachflächenfenster
 - Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
 - es sind maximal nur eine Giebelgaube oder zwei Dachflächenfenster je Dachseite zulässig
 - die Gaube muss mindestens 2,00 m von der Gebäudekante entfernt sitzen
 - die Breite der Gaube darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
 - die Gaube darf einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
 - die Größe des Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
 - die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,50 m Abstand voneinander haben
 - die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein
 - Dachgauben sind bei Umnutzungen im Bestand ab 30° Dachneigung zulässig.
Art der Aufbauten: siehe oben unter zulässige Dachaufbauten für Haustyp A und Haustyp C.

- Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.

Ziel:

Für die aus den vorhandenen Gebäuden entwickelten regionaltypischen Haustypen A, B und C ist nur eine bestimmte bauliche Gestaltung zulässig, um die Klarheit, Homogenität und Gestalt der Baukörper so weit als möglich zu erhalten.

7.5 Stellplätze und Garagen

- Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit notwendig.
- Für Doppelhaushälften und Einzelhäuser auf einer Grundstücksgröße von 400 - 500 m² ist die Errichtung einer Einzelgarage und eines überdachten Kfz-Stellplatzes (Carport) zulässig.
- Es sind nur eine Einzelgarage und ein Carport oder alternativ zwei Carports zulässig.
- Garagen dürfen nicht als Grenzbebauung entlang der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden. Zwischen der Garagenaußenwand und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens ein Abstand von 1,00 m einzuhalten, der mit einheimischen Kletterpflanzen oder Büschen zu bepflanzen ist.

Ziel:

Aufgrund der Lage im Raum, der schlechten Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel und um zu verhindern, dass die öffentlichen Verkehrsflächen als private Parkflächen benutzt werden, ist es notwendig pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu fordern.

7.6 Einfriedungen

- Es sind keine geschlossenen Wände (Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten usw.) als Einzäunung und/ oder Sichtschutz entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Es sind keine Hecken aus Thuja/ Scheinzypressen oder Nadelgehölz zulässig.
- Die Einfriedung sollte bevorzugt mit senkrechten Lattenzäunen ausgeführt sein.



Neubau: positives Beispiel für Einfriedung und Balkonumfassung, Römerweg

Ziel:

Die Durchlässigkeit der Grundstücke soll erhalten bleiben und eine Abschottung bzw. Abriegelung von Bereichen durch die Schaffung von Mauern verhindert werden. Der für den ländlichen Raum bevor-

zugt anzuwendende senkrechte Lattenzaun unterstützt diese Forderung nachhaltig. Die eher städtische Einzäunung mittels Mauern oder untypischen Heckenarten sollte aus dem Ortsbild von Erling ferngehalten werden.

7.7 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)

- Pro 400 m² Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Grundstücke in Ortsrandlage haben eine Begrünung entlang des Ortsrandes zu schaffen. (siehe nachfolgende Pflanzliste)

Ziel:

Die bestehende Durchgrünung von Erling ist zu erhalten, um somit auch die Lebensqualität langfristig zu sichern. Hierbei ist im Besonderen auf die Verwendung einheimischer Pflanzen zu achten, die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind. Der Ortsrand bildet den Übergang vom bebauten Ortsbereich zur freien Landschaft. An dieser Übergangsstelle ist daher eine Eingrünung besonders wichtig.

Anmerkung:

Bei Neuausweisung von Baugebieten und im Rahmen der Grünordnungsplanung ist es sehr wichtig fußläufige Verbindungen im Ortskern zu den Geschäften sowie zu den öffentlichen Einrichtungen zu schaffen. Fußwegeverbindungen sind bereits ein besonderes Merkmal von Erling.

Pflanzliste zu Punkt 7.7:

Rahmenplan Gemeinde Andechs - Gemeindeteil Erling

Allgemeine Hinweise:

- Breite des Pflanzstreifens mindestens 2 – 3 m
- südlicher, südwestlicher und südöstlicher Ortsrand:

Obsthoch- u. Obsthalbstämme in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Zwetschge) ohne bzw. mit lockerer Strauchpflanzung (siehe Pflanzliste)

- westlicher Ortsrand:
dichtere Strauchpflanzung (Pflanzraster 1,00 x 1,00 m) mit Kleinbäumen bzw. Obsthoch- oder Obsthalbstämmen
- nördlicher und östlicher Ortsrand:
lockere Strauchpflanzung (Pflanzraster 1,00 x 1,00 m – 2,00 x 2,00 m) mit Kleinbäumen bzw. Obsthoch- oder Obsthalbstämmen

Pflanzvorschlag Bäume - Parzellierungsbereich

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Acer campestre	Feld-Ahorn	kleiner – mittelgroßer Baum	Herbstfärbung
Carpinus betulus	Hainbuche	kleiner – mittelgroßer Baum	verträgt kurzzeitige Überschwemmungen
Apfel: Hoch- oder Halbstamm	regionaltypische Sorten	kleiner – mittelgroßer Baum	Blüten- u. Fruchtholz
Birne: Hoch- oder Halbstamm	regionaltypische Sorten	kleiner – mittelgroßer Baum	Blüten- u. Fruchtholz
Haus-Zwetschge	regionaltypische Sorten	mittelgroßer Baum	Blüten- u. Fruchtholz

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Buxus sempervirens	Buchs	Strauch, langsam wachsend	immergrün
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	erste Bienenweide, Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	hoher Strauch	im Winter schmückend durch rote Zweige
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch	erste Bienenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch	Fruchtschmuck, giftig
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Strauch	Vogelnährgehölz, giftig
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch	Blütenschmuck, Ausläufer treibend
Rosa canina	Hunds-Rose	Strauch	rosa Blüten, Hagebutten
Rosa glauca	Hecht-Rose	Strauch	bläuliches Laub, rosa Blüten, Hagebutten
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder	Strauch	Blüten weiß, Vogelnährgehölz
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch	Blüten weiß, Vogelnährgehölz

Pflanzvorschlag Sträucher - Parzellierungsbereich

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Amelanchier lamarckii, Amelanchier canadensis	Felsenbirne	Strauch, lockerer Wuchs	Blüten- u. Fruchtholz

III. BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN

1. Art der Nutzung

Dorfgebiet:

Im prägenden Altortbereich von Erling, mit den großen Gebäude und den noch nicht geteilten Grundstücken, ist die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung noch erkennbar und teilweise vorhanden. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Gebäudeabwicklung entlang der Haupterschließungsachsen wie der Staatsstraße 2067 Herrschinger/ Starnberger Straße sowie den Gemeindestraßen Andechser Straße und Besengaßl.

Für diesen Bereich sind nur Einzelhäuser zulässig, um die Großzügigkeit und das klare Erscheinungsbild (ohne Senkrechtheilungen) der Gebäude zu gewährleisten. Eine Doppel- oder Reihenhausbauung ist aus diesen Gründen nicht zulässig.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Gebäudeproportion

Um die bestehende Gebäudeproportion auch weiterhin zu sichern ist das Verhältnis von Länge zu Breite mit 1 : 1,5 definiert. Dieses Verhältnis findet sich bei den meisten ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

2.2 Vor- und Rücksprünge, Wintergärten, Anbauten

Um die Homogenität der Gebäudefronten, besonders entlang der Haupterschließungsachsen, zu wahren, werden hier im Besonderen Vor- und Rücksprünge, Wintergärten oder ähnliche Anbauten für nicht zulässig erklärt.

2.3 Mindestwandhöhe

Um die städtebauliche Entwicklung der großen Baukörper entlang der Haupterschließungsachsen zu gewährleisten, wird eine Mindestwandhöhe für den dort gewünschten Haustyp A und Haustyp B vorgeschrieben.

2.4 zulässige Haustypen

Im Ortskern von Erling sind die Gebäude gemäß der Bestandsaufnahme auf drei Haustypen zusammengefasst, die das Ortsbild nachhaltig prägen. Dabei ist der Typ des Einfirsthofes, mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m und mit der typischen Dachneigung von maximal 38°, besonders markant, wobei dieser Typ auch mit geringerer Wandhöhe und flacherer Dachneigung auftritt. Letztere Erscheinung des Haustyps wurde als flach geneigtes Satteldachhaus mit einer Dachneigung bis maximal 25° festgesetzt.

Durch die Definition der Haustypen wird die Anpassung von Neubauten an den Bestand gefunden und die Sicherung der ehemals landwirtschaftlich genutzten prägenden Gebäude, im Bereich der Haupterschließungsachse MD I erreicht. Die Anzahl der Vollgeschosse, die Mindest- und Maximalhöhe der traufseitigen Außenwand sowie die regionaltypische Dachneigung definieren die Anpassung an die Ortsbildprägenden bestehenden Häuser.

Die Haustypen wurden unterteilt in:

Haustyp A: entspricht dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Einfirsthof;

Haustyp B: hat sich aus dem ehemaligen eineinhalbgeschossigen, etwas niedrigeren Gebäudetyp mit flacherer Dachneigung entwickelt;

Haustyp C: kleinerer Haustyp, der nur im Parzellierungsbereich

errichtet werden darf, abgeleitet vom Typ des Kniestockhauses; Der Haustyp C stellt jedoch keinen eigenen regionaltypischen Haustyp dar und ist eher mit dem ehemaligen Austragshaus zu vergleichen. Auch zukünftig soll er überwiegend nur als Einzelhaus in Erscheinung treten und ist die kleinere Alternative zum Haustyp B, der auch für Doppelhäuser geeignet ist.

Mit der Festlegung der traufseitigen Außenwandhöhe und der Dachneigung für jeden Haustyp wird eine Anpassung an das Vorhandene erreicht und die typische Bauweise der Gegend erhalten.

2.5 Dachaufbauten

Um die für Oberbayern typische Homogenität der Dachlandschaft zu erhalten, wurden die Dachaufbauten haustypspezifisch festgelegt.

Wichtigstes Kriterium ist die harmonische Unterordnung jeglicher Dachaufbauten gegenüber dem Hauptdach. Die Gebäude bieten in der möglichen Dimensionierung genügend Raum für die zulässigen Wohnungen, somit ist eine übermäßige Öffnung der Dächer nicht notwendig.

3. Beschränkung der Wohnungen

Momentan prägen große Baumassen mit meist nur zwei Wohnungen das Ortsbild von Erling. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft, gekoppelt mit einem Mehrbedarf an Wohnungen, birgt die Gefahr der unverhältnismäßigen Verdichtung. Hier muss ein für das gesamte Dorf tragfähiges Nutzungsmaß gefunden werden, das dem reibungslosen Ablauf zwischen der bestehenden Landwirtschaft, den Handwerksbetrieben (Immissionsschutz) und dem vermehrten Wohnen Rechnung trägt.

Auch darf die Ansiedlung von Handwerksbetrieben, mit der für das Dorfgebiet zulässigen Immissionsbelastungsgrenze, durch die „Vermarktung“ einzelner Hofstellen mit reiner Wohnnutzung nicht

gefährdet werden. Durch den Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen würden zudem zusätzliche Kosten auf die Gemeinde zukommen, wenn der Bevölkerungszuwachs den gewünschten Rahmen von Erling übersteigt.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen ist daher insbesondere die Regelung der Anzahl der Wohnungen notwendig, da eine starke Nachverdichtung in Bezug auf Wohnungen momentan zulässig ist. Ferner muss das Dorf als ein in sich funktionierendes, sehr sensibles Gefüge betrachtet werden. Durch eine unverhältnismäßig starke Bevölkerungszunahme, mit einer daraus resultierenden Veränderung der Bevölkerungsstruktur, würde dieses Gefüge empfindlich gestört werden. Hierbei handelt es sich v.a. um kleinere Haushalte, die meist aus wirtschaftlichen Gründen und daher auch nur vorübergehend diesen Lebensraum besiedeln.

Der Grenzbereich, in dem die verträgliche Entwicklung in eine für das Dorf nicht mehr tragbare Entwicklung umschlägt, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme überprüft. Daraufhin wurde von der Gemeinde eine Verdopplung der Wohnungen als tragbar für Erling festgelegt. Im besonderen wurde hier auch die Lage im Raum (kein direkter S-Bahnanschluss) betrachtet und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der notwendigen Stellplätze.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden mit diesem Rahmenplan eine Grundlage für die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen, um falls notwendig die gemeindlichen Ziele rechtlich durchzusetzen. Dies erfolgt u.a. durch:

- die Beschränkung der Wohnungen in Wohngebäuden
- die Festlegung der Bereiche in denen die Bebauung stattfinden darf (Baugrenzen, Baulinien)
- die differenzierte Festlegung der Wohnungen in den beiden Entwicklungsachsen: im Parzellierungsbereich grundstücksflächenbezogen, im Altortbereich als absolute Zahl

3.1 Wohneinheitenverteilung entlang der Hauptentwicklungsachsen im Altortbereich

Die folgenden Kriterien wurden für die Verteilung der Wohnungen (Wo), entlang der als nachhaltig prägend definierten Haupterschließungsachsen, angesetzt. Hierbei handelt es sich um folgende Straßen: Herrschinger Straße, Starnberger Straße, Andechser Straße Besengaßl und Am Bach.

Zur Verteilung der Wohnungen wird die Kubatur der bestehenden Hauptgebäude sowie die Restgrundstücksfläche herangezogen. Diese Berechnung bildet die Grundlage für die Wohneinheitenermittlung.

Ein großer Baumassenbestand auf großem Grundstück wirkt sich demnach eher positiv auf die Anzahl der Wohnungen aus. Somit ist die Erhaltung der bestehenden Kubatur zumindest annähernd gewährleistet.

Die Kubatur wird gebäudespezifisch aus der Wandhöhe (mittlerer Geländepunkt bis Oberkante Dachhaut) und der Grundfläche der Hauptgebäude überschlägig ermittelt. Bei den angegebenen Dachneigungen und Wandhöhen handelt es sich um Schätzwerte nach vorortiger Bestandsaufnahme.

Gebäudegrundlagen zur Kubaturberechnung:

Folgende bestehende Haustypen wurden für Erling klassifiziert:

W1E Gebäudetyp mit einem Vollgeschoss und Dach, mit einer durchschnittlichen Wandhöhe von 3,00 m und einer durchschnittlichen Dachneigung von 30°;
=> Wandhöhe 4,50 m und DNG 29 - 35°

W2E Gebäudetyp mit einem Vollgeschoss und Dach, mit einer durchschnittlichen Wandhöhe von 4,20 m und einer durchschnittlichen Dachneigung von 30°;
=> Wandhöhe 4,50 m und DNG 29 - 35°

W3E Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen und Dach, mit einer durchschnittlichen Wandhöhe von 5,80 m und einer durchschnittlichen Dachneigung von 30°;
=> Wandhöhe mind. 5,50 m – max. 6,00 m und DNG 18-25°

W4E Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen und Dach, mit einer durchschnittlichen Wandhöhe von 6,60 m und einer durchschnittlichen Dachneigung von 30°;
=> Wandhöhe mind. 6,20 m – max. 6,50 m und DNG 30 -38°

W5E Gebäudetyp mit zwei Vollgeschossen und Dach, mit einer durchschnittlichen Wandhöhe von 8,50 m und einer durchschnittlichen Dachneigung von 26°;
=> Wandhöhe mind. 6,20 m – max. 6,50 m und DNG 30 -38°

N1 Nebengebäude: Gebäude welches nicht Wohnzwecken sondern landwirtschaftlicher Nutzung dient;
das Dachvolumen bleibt unberücksichtigt
=> Wandhöhe 2,30 m

N2 Nebengebäude: Gebäude welches nicht Wohnzwecken sondern landwirtschaftlicher Nutzung dient;
das Dachvolumen bleibt unberücksichtigt
=> Wandhöhe 3,30 m

N3 Nebengebäude: Gebäude welches nicht Wohnzwecken sondern landwirtschaftlicher Nutzung dient;
das Dachvolumen bleibt unberücksichtigt
=> Wandhöhe 4,90 m

Ga Garagen, bleiben unberücksichtigt;

**Verteilerschlüssel für die Wohnungen im MD (Dorfgebiet)
- prägender Altortbereich-**

Kubikmeter /Wo Wohneinheiten pro Hausvolumen (Kubatur)		Quadratmeter/Wo Wohneinheiten aus der Restgrundstücksfläche	
0 m ³	0	0 m ²	0
401 m ³	1	401 m ²	1
901 m ³	2	701 m ²	2
1.501 m ³	3	1.001 m ²	3
2.201 m ³	4	1.301 m ²	4
3.001 m ³	5	1.601 m ²	5
3.901 m ³	6	1.901 m ²	6
4.901 m ³	7	2.201 m ²	7
6.001 m ³	8	2.501 m ²	8
7.201 m ³	9	2.801 m ²	9
8.501 m ³	10	3.101 m ²	10
		3.401 m ²	11
		3.701 m ²	12
		4.001 m ²	13
		4.301 m ²	14

3.2 Wohneinheitenverteilung im Parzellierungsbereich

Der Parzellierungsbereich ist bereits durch eine kleinere städtebauliche Strukturierung gekennzeichnet. Die Grundstücke sind bereits für Ein- oder Zweifamilienhausbebauung parzelliert. Andererseits handelt es sich auch um Bereiche, die keine erhaltenswerte prägende Gebäudestruktur aufweisen. Diese Bereiche liegen überwiegend abseits der Haupterschließungsachsen, wo keine Notwendig-

keit besteht Raumkanten zu erhalten oder wieder herzustellen.

Die Regelung des Wachstums als Verhältnis von Grundstücksfläche zur Wohnung, nimmt hier Rücksicht auf die gewünschte Verdichtung im Hinblick auf die Bevölkerung. Gleichzeitig bleibt dabei viel Gestaltungsfreiraum für die zukünftige Entwicklung.

Verteilerschlüssel für die Wohnungen im WA (allgemeines Wohngebiet) - Parzellierungsbereich -

Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern:

Auf allen nicht bebauten, bestehenden Grundstücken, die kleiner als 500 m² und größer als 400 m² sind, ist eine Wohnung zulässig.

Alle Grundstücke ab 500 m² → siehe Wohneinheitenberechnungsschema

Wohneinheitenberechnungsschema

500	-	1.000 m ²	2 Wo
1.001	-	1.500 m ²	3 Wo
1.501	-	2.000 m ²	4 Wo
2.001	-	2.500 m ²	5 Wo
2.501	-	3.000 m ²	6 Wo
3.001	-	3.500 m ²	7 Wo
3.501	-	4.000 m ²	8 Wo
4.001	-	4.500 m ²	9 Wo
4.501	-	5.000 m ²	10 Wo
5.001	-	5.500 m ²	11 Wo

Eine größere Verteilungsgerechtigkeit, unter Berücksichtigung der gewünschten Entwicklung, ist nicht möglich. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Baumassen, sowie aller vorherrschenden Grundstücksgrößen, ist eine mögliche Ungerechtigkeit, durch die Festsetzung von Obergrenzen für Wohnungen ausgeschlossen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Der Ortskern entlang der Andechser Straße, Herrschinger und Starnberger Straße, Am Bach und Besengaßl ist durch große zweigeschossige homogene Baukörper, die teilweise giebel- und traufständig angeordnet sind geprägt. Durch die Lage der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum entstehen prägnante städtebauliche Raumkanten, die durch die Festlegung von Baulinien die Eigenart des räumlichen Straßengefüges stärken und erhalten sollen.

5. Die Baulinie

Die Baulinie stellt, hier als vordere Baulinie zur seitlichen Begrenzung des Straßenraumes, eine Art „Baufuchtlinie“ dar. Die Baulinie ermöglicht so das Erhalten von bestehenden Raumkanten, sowie den Wechsel von Öffnen und Schließen des Straßenraumes.

Durch das Verschieben der Baulinie in bestimmten Bereichen um maximal einen Meter bei der Errichtung von Neubauten, wird zwar die charakteristische Prägung der Gebäudesituierung erhalten, jedoch etwas mehr Abstand zur Straße eingeräumt, um einer zukünftigen Nutzung gerechter zu werden. Die ortsbildprägenden Gebäude sind im Plan dargestellt.

6. Stellplätze pro Wohnung

Da Erling über keine ausreichende Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr verfügt, ist es notwendig, zwei Stellplätze pro Wohnung zwingend festzusetzen. Diese Entwicklung ist bereits abzulesen. Die Unterbringung der Fahrzeuge auf privatem Grund ist daher notwendig.

Um eine weitere Überbauung mit Garagen zu verhindern bzw. um eine Entsiegelung, besonders im Hinblick auf die zukünftig veränderte Nutzung zu erreichen, können in den meisten großen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Garagenstellplätze integriert werden. Diese Gebäude sind vorwiegend entlang der

Haupterschließungsachsen vorhanden. Insbesondere wenn die Nachnutzung allein dem Wohnen vorbehalten bleibt, ist die Integration von Stellplätzen notwendig. Bei gemischter Nutzung, die dem Ziel der Gemeinde entspricht, ist es v.a. bei größeren Grundstücken möglich, die Stellplätze im rückwärtigen Teil unterzubringen und die Gebäude der gewünschten Nutzung zuzuführen.

Die Stellplatzsatzung und Einfriedungssatzung der Gemeinde ist bei diesen und weiteren Festlegungen zu berücksichtigen.

7. Wegeverbindungen

Die bestehenden Fußwege sind zu erhalten und bei weiterer Nachverdichtung mit Wohnen zu ergänzen, um die kürzesten Verbindungen zu den Hauptverkehrsachsen zu erhalten.

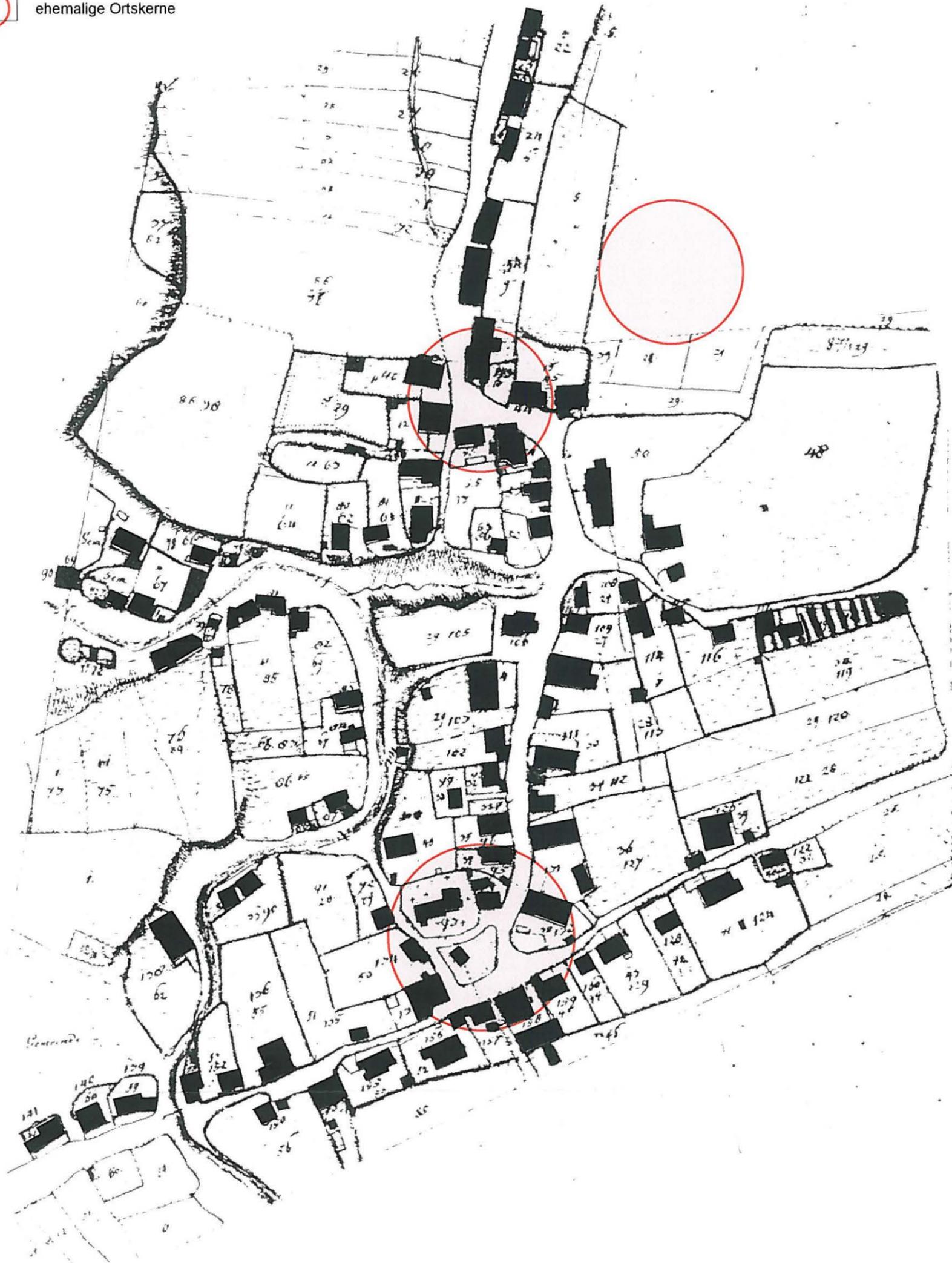


Fußwegeverbindung, Dr.-Mayr-Weg

LEGENDE

 seit 1810 bebaute Grundstücke

 ehemalige Ortskerne



RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS



GEMEINDETEIL ERLING

Karte 2: Haustypen Bestand - Wohneinheiten Bestand und Entwicklung

18.05.2004

LEGENDE

- Abgrenzung - Altort
- Denkmalschutz
- bestehende Gebäude

Haustypen - Bestand

Grundlage zur Bevölkerungshochrechnung

- W1E Dachneigung 30°, Wandhöhe 3,05m
- W2E Dachneigung 30°, Wandhöhe 4,20m
- W3E Dachneigung 30°, Wandhöhe 5,80m
- W4E Dachneigung 30°, Wandhöhe 6,60m
- W5E Dachneigung 26°, Wandhöhe 8,55m

Nebengebäude

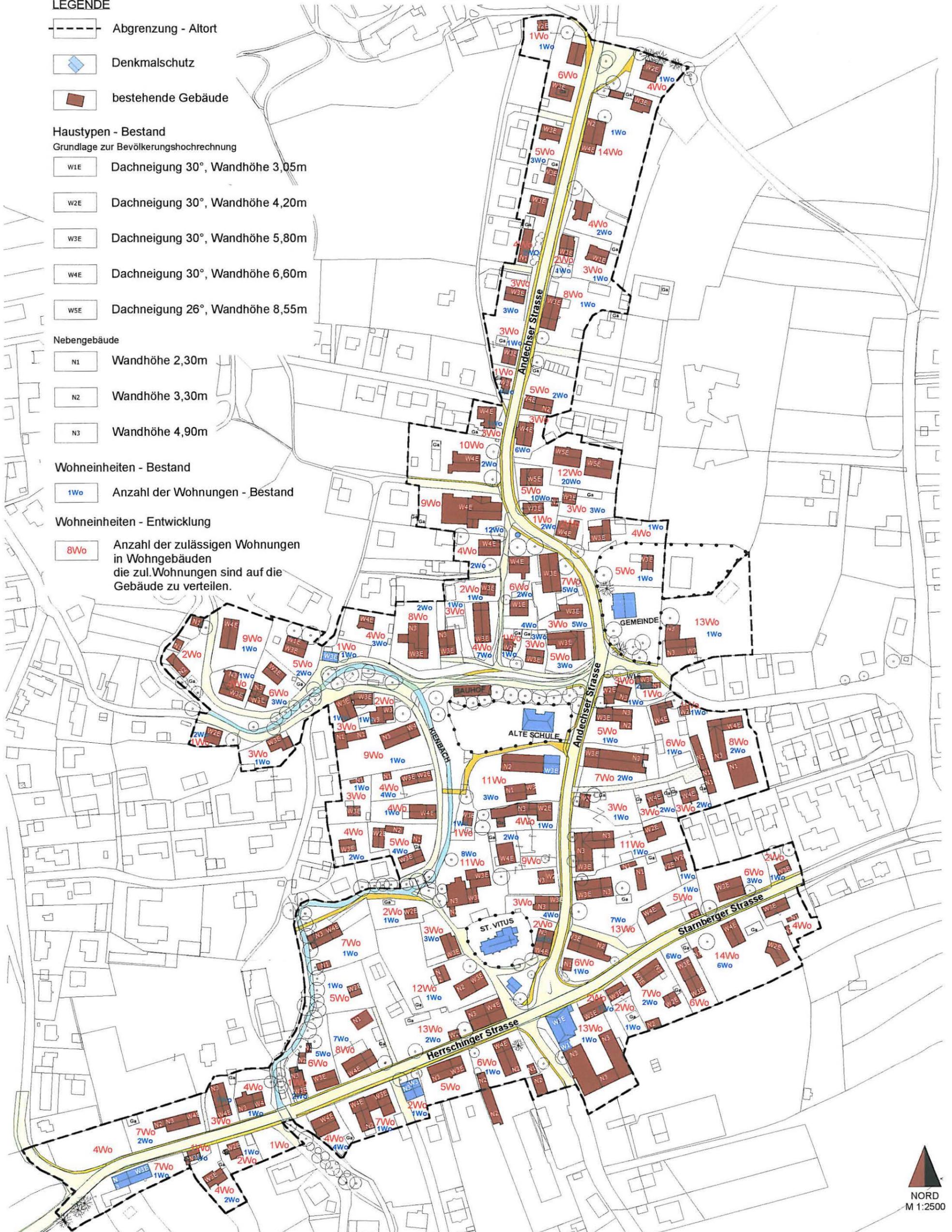
- N1 Wandhöhe 2,30m
- N2 Wandhöhe 3,30m
- N3 Wandhöhe 4,90m

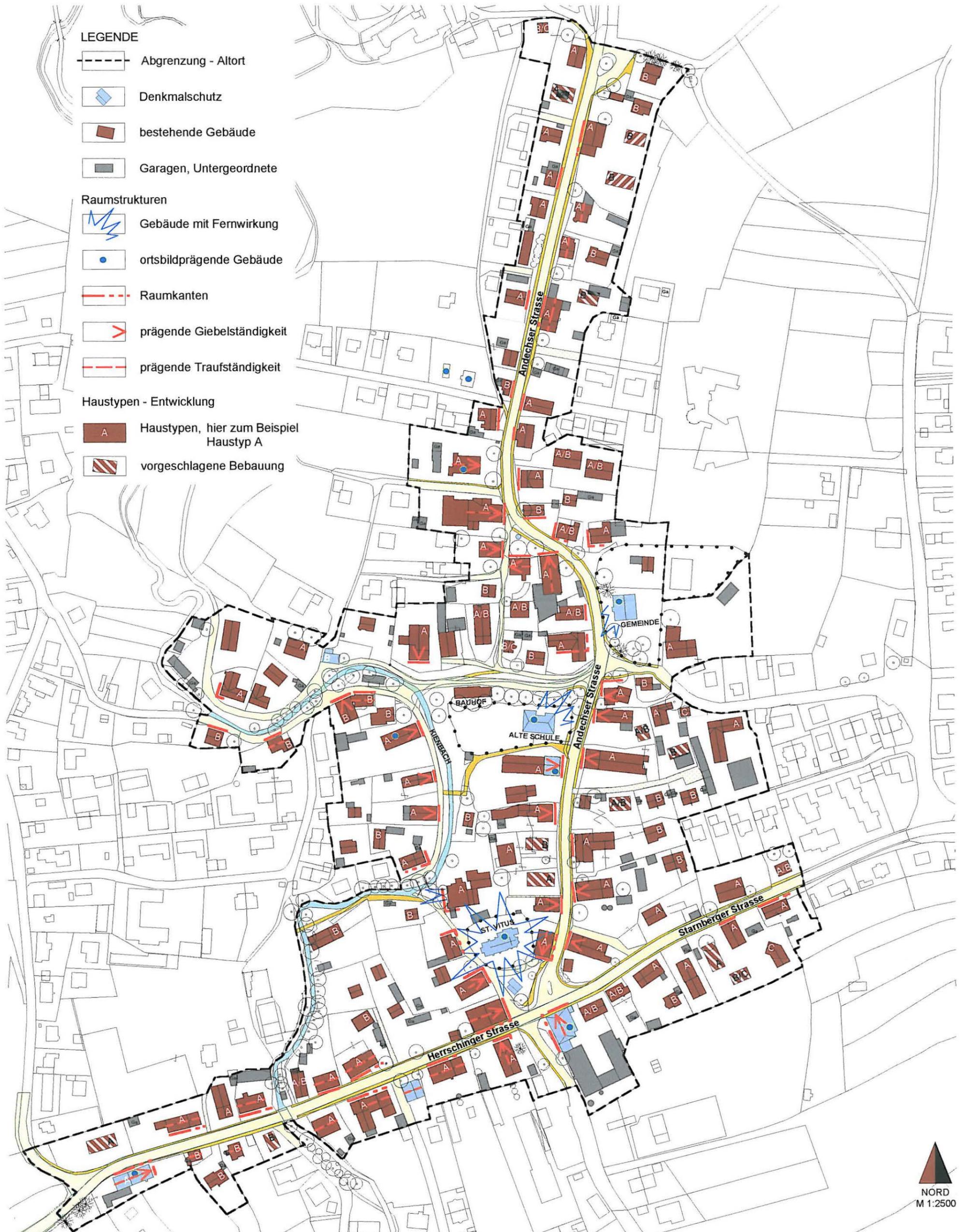
Wohneinheiten - Bestand

- 1Wo Anzahl der Wohnungen - Bestand

Wohneinheiten - Entwicklung

- 8Wo Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden die zul. Wohnungen sind auf die Gebäude zu verteilen.

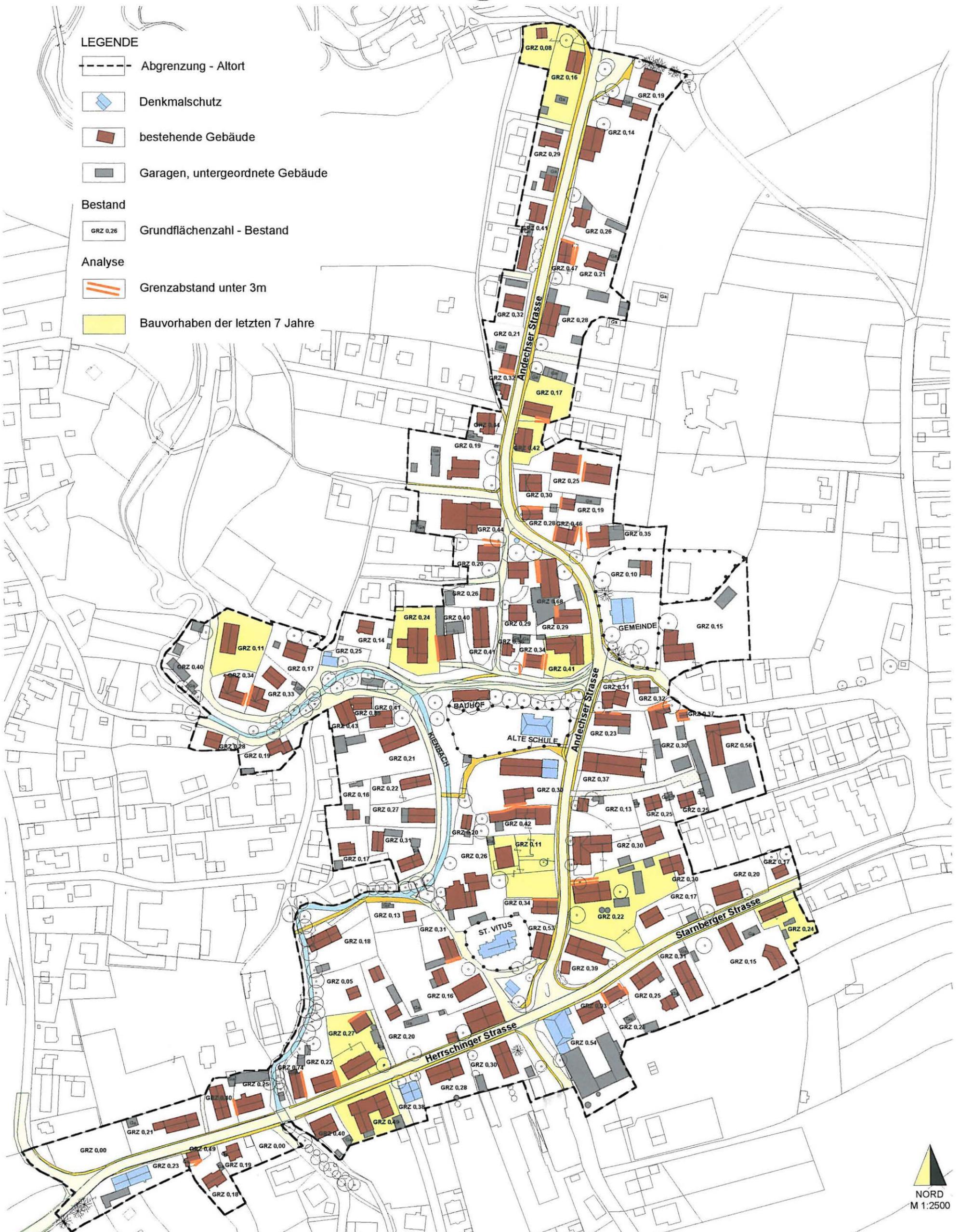




LEGENDE

- Abgrenzung - Altort
- Denkmalschutz
- bestehende Gebäude
- Garagen, Untergeordnete
- Raumstrukturen**
 - Gebäude mit Fernwirkung
 - ortsbildprägende Gebäude
 - Raumkanten
 - prägende Giebelständigkeit
 - prägende Traufständigkeit
- Haustypen - Entwicklung**
 - Haustypen, hier zum Beispiel Haustyp A
 - vorgeschlagene Bebauung





LEGENDE

- Abgrenzung - Altort
- Denkmalschutz
- bestehende Gebäude
- Garagen, untergeordnete Gebäude
- Bestand**
- GRZ 0.26 Grundflächenzahl - Bestand
- Analyse**
- Grenzabstand unter 3m
- Bauvorhaben der letzten 7 Jahre





LEGENDE

--- Abgrenzung - Altort

Denkmalschutz

bestehende Gebäude

untergeordnete Gebäude

Garagen

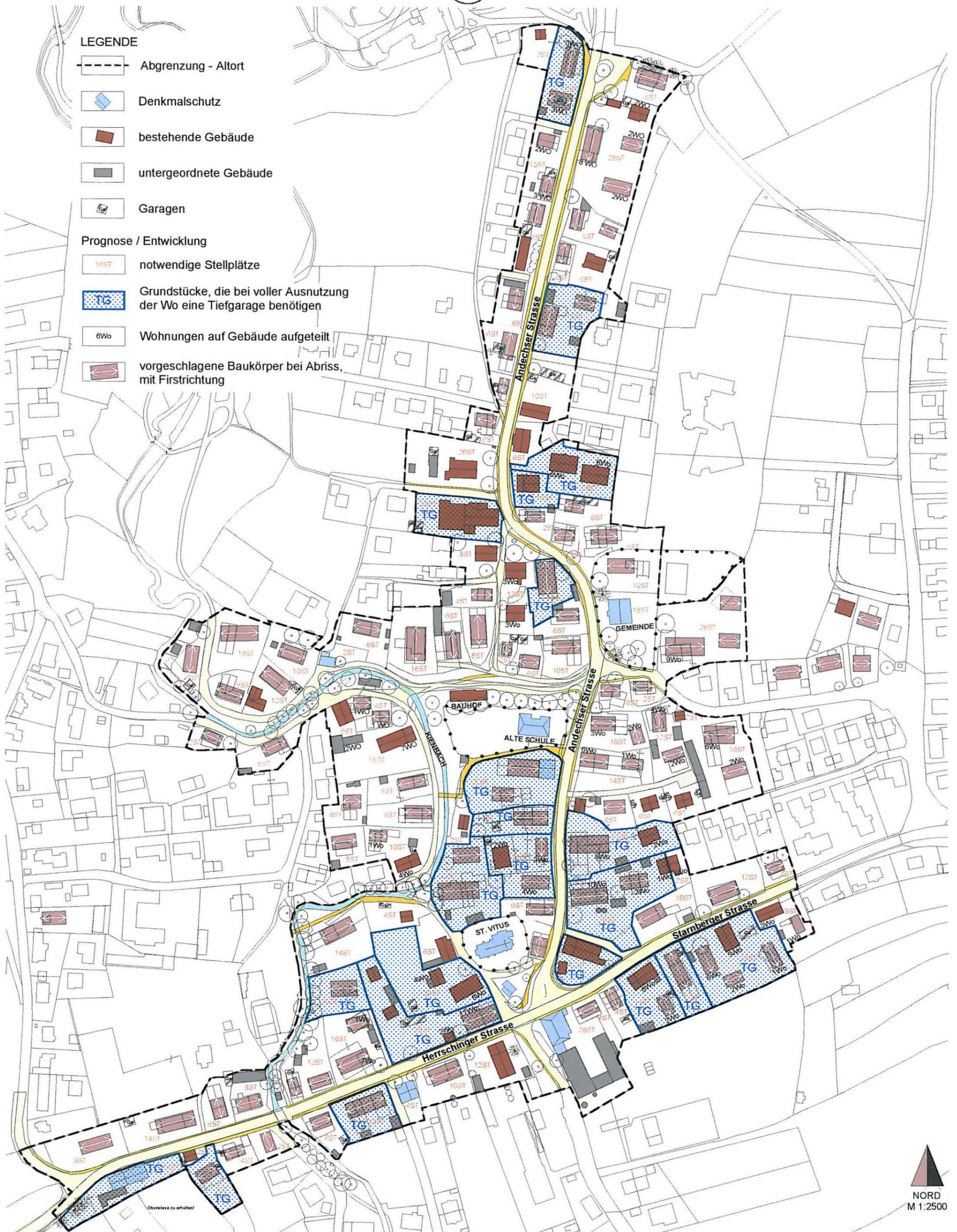
Prognose / Entwicklung

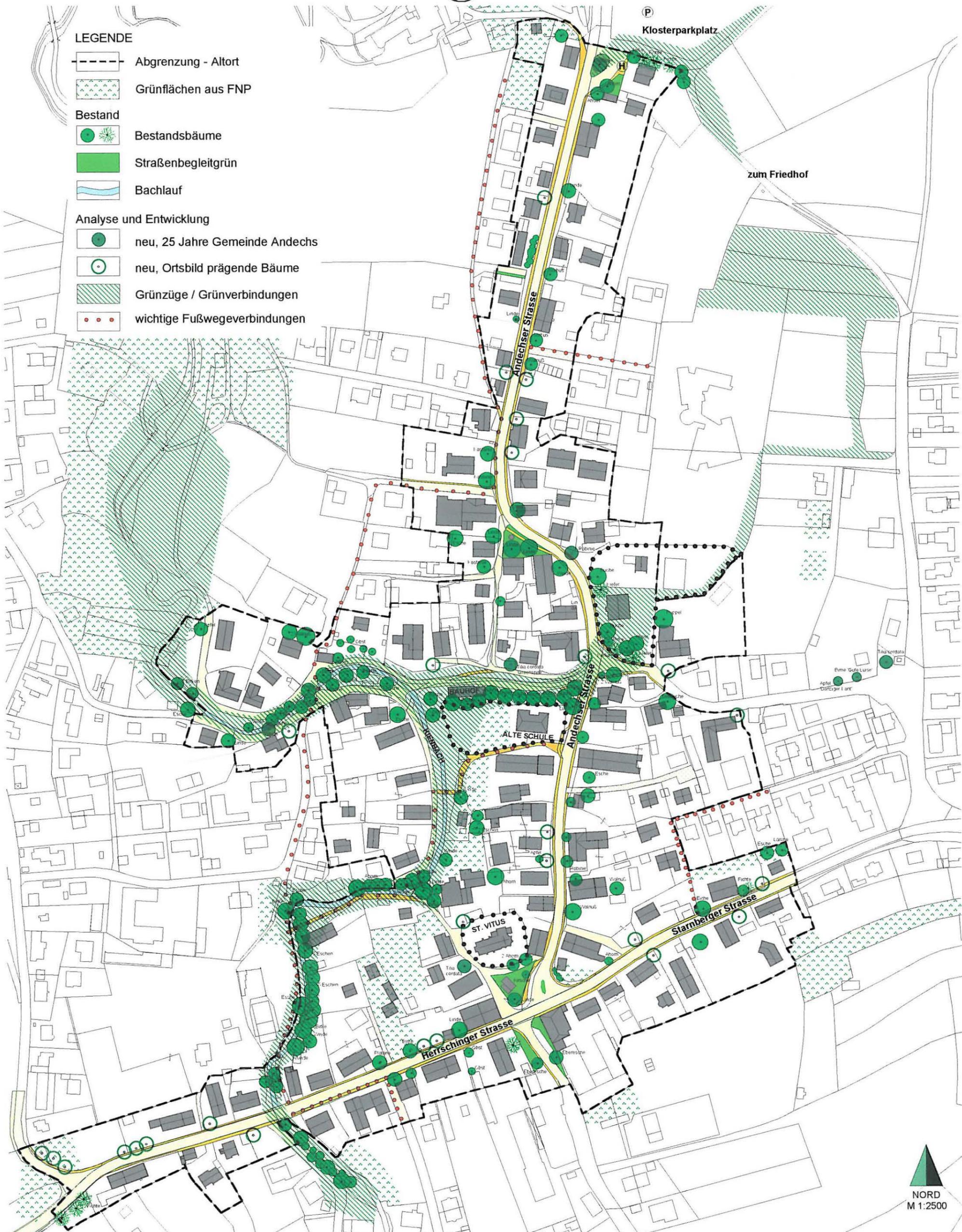
notwendige Stellplätze

Grundstücke, die bei voller Ausnutzung der Wo eine Tiefgarage benötigen

Wohnungen auf Gebäude aufgeteilt

vorgeschlagene Baukörper bei Abriss, mit Firstrichtung







LEGENDE

-  Abgrenzung Altort
-  Abgrenzung Parzellierung



NORD
M 1:5000