



Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 12 nördlich der Ortsstraßen Angerweg und Kreuzbichlweg an der Birkenstrasse im Gemeindeteil Machtlfing, hier 7. Änderung der Fl. Nr. 61 TFSüd

- I. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Fl.Nr. 61TFSüd durch obenstehenden Planteil geändert.
- II. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die Fl. Nr. 61TFSüd
- III. Geänderte bzw. ergänzende Festsetzungen durch Planzeichen und Text
 - A. Die nachfolgend geänderten Festsetzungen durch Planzeichen und Text gelten nur für die Fl. Nr. 61TFSüd

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung

2.2 MD3 Dorfgebiet, gem. § 5 BauNVO, hier MD3 Nicht zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen. Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR300 max. zulässige Grundfläche (GR) des Hauptgebäudes, 300qm. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Wandhöhe in Meter beträgt mind. 6,20m - max. 6,50m, gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante.

702,25OK RFB +/-0.00 festgesetzte Höhenkote, hier 702,25 in Meter über NN, gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss

- 3.2 Die max. zulässige GR darf für die Garage um 20 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige GR darf für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie für Stellplätze um insgesamt 65% überschritten werden, wobei die wasserdurchlässige Ausführung nur zu 50% angerechnet werden.

4. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Garagen (GA) und Stellplätze (ST)
- 4.3 nur Einzelhaus zulässig

5. Bauliche Gestalt

- 5.1 festgesetzte Firstrichtung
- 5.2 zulässiger Haustyp A
 - Dachneigung: 30 - 38°
 - Dachüberstand: Trauf- und giebelseitig min. 0,60 bis max. 1,20m.
- 5.3 Zulässige Dachaufbauten für Haustyp A
 - Je Gebäude ist nur ein Zwerch- bzw. Standgiebel oder Gauben zulässig.
 - Die Dacheindeckung ist nur in rot oder rotbraun zulässig.
 - Es sind keine Dacheinschnitte oder Dachterrassen zulässig.

- 5.3.1 Zwerchgiebel oder Standgiebel
 - max. Breite 6,00m zulässig.
 - Der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.
 - Der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
 - Die Dachneigung darf um max. 5° von der Neigung des Hauptgebäudes abweichen.
 - Das Dach muss wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.

- 5.3.2 Giebelgaube/Schleppgauben/Dachflächenfenster
 - Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
 - Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig.
 - Es sind max. 2 Gauben je Gebäudesseite zulässig.
 - Gauben müssen mind. 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 Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.

5.4 Balkone dürfen max. 1,50m tief sein.

5.5 Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

7. Anzahl der Wohnungen und der notwendigen Stellplätze

- 7.1 6WO höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, hier 6 Wohnungen
- 7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 11.11.2003

8. Grünflächen

- 8.1 zu pflanzender heimischer Laubbaum.
- 8.2 Pflanzstreifen nach jedem 4. Stellplatz, mind. 1,50m breit
- 8.3 zusätzlich ist je 500qm ein Obstgehölz Halbstamm zu pflanzen, bestehende sind anzurechnen, Lage nach Wunsch des Bauherrn.

8.4 Die Anpflanzung von Koniferen (z.B. Thujen, Scheinzypresse) ist nicht zulässig.

9. Vermaßung

- 9.1 Vermaßung in Meter, hier z.B. 13,70m
- 9.2 61TFSüd Flurnummer, hier Fl. Nr. 61 Teilfläche Süd

Hinweise durch Planzeichen und Text

- Zu- und Ausfahrt
- Bestandsgebäude
- Gebäude zum Abbruch
- Höhenkote Gelände bzw. Straße
- Gehweg neu

GEMEINDE	ANDECHS LANDKREIS Starnberg
BEBAUUNGSPLAN	7. Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 12 nördlich der Ortsstraßen Angerweg und Kreuzbichlweg an der Birkenstraße im Gemeindeteil Machtlfing, betreffend die Fl. Nr. 61TFSüd
PLANFERTIGER	Vera Winzinger Architektin/Stadtplanerin Ammerseestrasse 11 86919 Utting Holzhausen m: 0171-3516979
PLANDATUM	Aufgestellt: Entwurf: 17.10.2019 Satzungsbeschluss:

PRÄAMBEL

Die Gemeinde ANDECHS erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff Baugesetzbuch - BauGB Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO und der Verordnung über die bauliche Nutzung - BauNVO die im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erstellte 7. Änderung des Bebauungsplans nördlich der Ortsstraßen Angerweg und Kreuzbichlweg an der Birkenstraße im Gemeindeteil Machtlfing als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB

als **SATZUNG**

Diese Bebauungsplanänderung ändert den Bebauungsplan Nr. 12 nördlich der Ortsstraßen Angerweg und Kreuzbichlweg an der Birkenstrasse im Gemeindeteil Machtlfing i. d. Fassung vom **25.11.1997**.