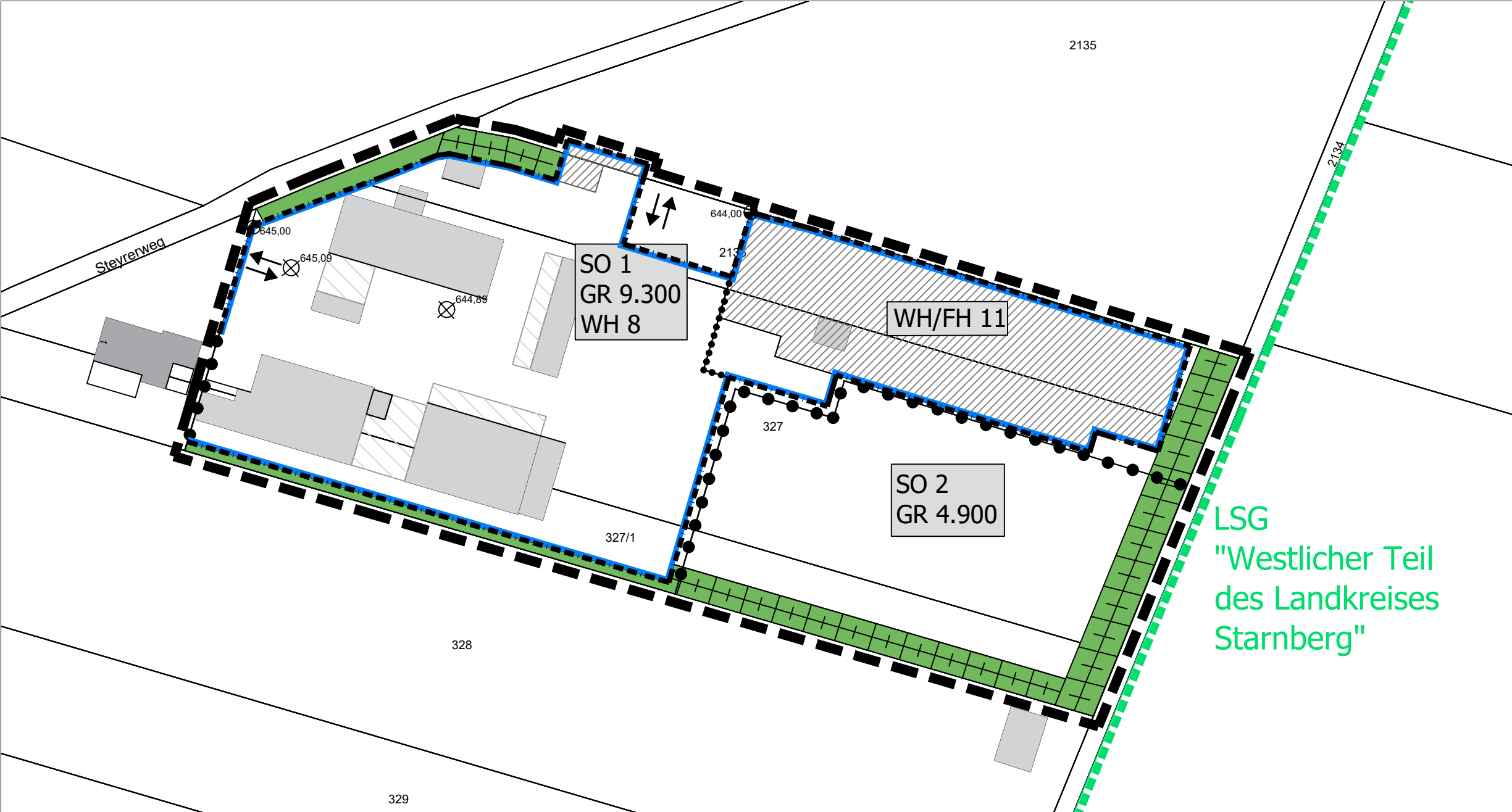


Präambel

Die Gemeinde Andechs erlässt diese 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. d. Gesetz vom 26.04.2022; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. d. Gesetz vom 14.06.2021; Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zul. geänd. durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung. Dieser Plan ersetzt innerhalb des mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 30 übereinstimmenden Bereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 30.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**
  - 1.1 Umgriff der Bebauungsplanänderung
  - 1.2 Abgrenzung der Sondergebiete 1 und 2
  - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Sondergebiet 1
  - 2.2 Sondergebiet 2
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 GR 9.300 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>
  - 3.2 WH 11 Maximal zulässige Wandhöhe in m (entspricht bei Pultdächern auch der Firsthöhe)
  - 3.3 645,00 Höhenbezugspunkt in m. ü. NN
- 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - 4.1 Baugrenze; die Geltung von Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet
- 5. Grünordnung**
  - 5.1 Sichtschutzwall
  - 5.2 Private Grünflächen

B. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 644,89 Höhenkote bestehender Kanaldeckel, z.B. 644,89 m ü. NN
- Bestehendes Gebäude mit Nebengebäude
- geplante Gebäude

C. Nachrichtliche Übernahme

- Grenzlinie des Landschaftsschutzgebiets: "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg"

D. Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 SO1 - Sondergebiet 1 - gem. §11 BauNVO  
Zulässig sind Lagerung von Böden sowie bauliche Anlagen zum gewerblichen Betrieb folgender Gewerbe:
    - Abbruchgewerbe
    - Tiefbau-, und Kanalbauwerke
    - Erdbau- und Straßenbauwerke
    - Containerdienst
    - Bauunternehmergewerbe Hochbau (Stahl-, und Stahlbetonbau, Holzbau, Mauerwerksbau, und ähnliche)

Die festgesetzte Nutzung beinhaltet insbesondere die Lagerung und Vorhaltung von Baustoffen, Werkstoffen, Maschinen und Fahrzeugen zum Betrieb der o.a. Gewerbe. Weiterhin sind zulässig: Büroeinrichtungen, Sozialräumlichkeiten für Mitarbeiter, Unterkünfte für saisonale Arbeitskräfte, Tankstellen, Werkstätten, Stellplätze und Tiefgaragen für Betriebsfahrzeuge, Versorgungseinrichtungen, sowie Schüttboxen für Baumaterialien.
  - 1.2 SO2 - Sondergebiet 2- gem. §11 BauNVO  
Zulässig ist das Abstellen, Vorhalten und Verladen von Transport-, und Baueinrichtungen, Werk- und Hilfsstoffen (wie z.B. Verbaumaterial) sowie Verladerrampen.  
Zulässig ist zudem die Lagerung und Vorhaltung von Baumaterialien. Als Baumaterialien gelten insbesondere z.B.:
    - Zuschlagstoffe (wie z.B. Kies, Humus, Steine, nicht verunreinigtes, zertifiziertes Material), Lagerung in Schüttboxen
    - Verbaumaterialien
    - Betonfertigteile
    - Schalungen
- 2. Bauliche Gestaltung (Geltungsbereich SO1)**
  - 2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 9°-28°, oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 9° bis 20° zulässig.
  - 2.2 Die Firstrichtung muss über die längere Gebäudesite verlaufen.
- 3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (Geltungsbereich SO1)**
  - Carports, Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung 18°-30°) oder mit einem extensiv begrüntem Flachdach auszubilden.
- 4. Grünordnung**
  - 4.1 Die bereits vorhandenen Gehölze im Sichtschutzwall sowie der privaten Grünfläche sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen.
  - 4.2 Für den Sichtschutzwall wird alle 10 m ein Baum, alle 5 m ein Heister und alle 2 m ein Strauch gepflanzt (s. E. 8 für Vorschlagsliste der zu verwendenden Arten sowie Vorschlag Pflanzschema). Die Pflege von Bäumen und Sträuchern hat sich an deren natürlichen Wuchsformen zu orientieren. Schnittmaßnahmen, die zur Kappung oder zu geometrischen Formen führen (z.B. Kastenprofil) sind unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 5. Einfriedungen**
  - 5.1 Als Einfriedungen sind sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung (z.B. Staketten- oder Hanikelzaun) und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zaunsockel können im Einzelfall zugelassen werden; dürfen jedoch eine Höhe von 0,15 m nicht überschreiten.
  - 5.2 Zur Sicherung des Betriebsgeländes ist als Einfriedung der Sondergebiete 1, 2, und 3 umlaufend ein 2,00 m hoher Stahlmattenzaun zulässig, der im Bereich des Sichtschutzwalls in die Bepflanzung zu integrieren ist.

Sichtschutzwalls in die Bepflanzung zu integrieren ist.

6. Verkehrsmäßige Erschließung und Oberflächenausführung

- 6.1 Geltungsbereich SO1:
- 6.1.2 Private Verkehrsflächen und Hofflächen können oberflächenversiegelt (z.B. mit Asphalttschicht oder Verbundsteinpflaster) ausgebildet werden.
- 6.2 Geltungsbereich SO2:
- 6.2.1 Private Verkehrsflächen und Lagerflächen inkl. der nördlichen Grundstückszufahrt sind in sicherfähigen Oberflächenmaterialien auszubilden.

7. Schallschutz

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 die Emissionskontingente  $L_{EK}$ , nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK, Tag}$ : 65  
 $L_{EK, Nacht}$ : 45

In Richtung der Ortslage Dröbiling nördlich des Plangebietes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts um ein Zusatzkontingent  $L_{EK, Zus}$  = 2 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) in Richtung der Ortslage Dröbiling  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + 6$  zu ersetzen ist. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig. Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Innerhalb der Bebauungspläne Frieding-Nord Nrn. 43.1, 43.2, 43.3, 43.4, 43.5 und 43.6 regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998.

E. Hinweise durch Text

1. Erschließung - Oberflächenentwässerung

- Es ist zu prüfen, ob Keller, Tiefgaragen und Lichtschächte gegen drückendes und nicht drückendes Grundwasser wasserdicht auszuführen sind.
- Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Grundwasser zu sichern. Für Bauwasserhaltungen und Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Starnberg erforderlich, welche rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen ist.
- Neu zu erstellende bauliche Anlagen sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, falls die Notwendigkeit von Sanitäranlagen oder Wasserentnahmestellen besteht.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und das Oberflächenwasser von versiegelten Hofflächen ist über das bestehende Regenwasserkanalsystem in die dafür angelegten Absetz-, und Sickerbecken einzuleiten und dort zu versickern.
- Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
- Die bestehenden Regenwasserbeseitigungsanlagen sind in der eingereichten Entwässerungseingabplanung vom 08.06.2005 dargestellt und genehmigt. Für die Erweiterung/Änderung dieser Anlagen ist eine entsprechende Tekturplanung einzureichen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) ausgeführt werden.

2. Erschließung - Abwasserbeseitigung

- Neu zu erstellende bauliche Anlagen müssen vor Inbetriebnahme, bzw. Bezug an die zentrale Abwasser-Beseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Ammersee-Ost (Herrsching) angeschlossen werden. Es ist im Vorfeld der Planung zu klären, ob ausreichende Kapazitäten bezüglich der Abwasserkontingente zur Verfügung stehen. Sämtliches, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anfallendes Abwasser, ist im Trennsystem abzuleiten.
- Die bestehenden Abwasserbeseitigungsanlagen sind in der beim Zweckverband Ammersee-Ost eingereichten Entwässerungseingabplanung vom 08.06.2005 dargestellt und genehmigt. Für die Erweiterung/Änderung dieser Anlagen ist eine entsprechende Tekturplanung einzureichen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) ausgeführt werden.

3. Denkmalschutz

Archäologische Funde sind gem. Art 8 DSCHG unverzüglich zu melden.

4. Grünbereiche und Schutzzonen

Im Nahbereich von Ver-, und Entsorgungsanlagen ist die Neupflanzung von tiefwurzelnden Bäumen unzulässig.

5. Löschwasserversorgung

Im südöstlichen Teil des Flurstücks 285, befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Weiher mit ca. 260 m<sup>3</sup> Wasserkapazität. Der Wasserinhalt des Weihers steht im Brandfall als Löschwasser zur Verfügung. Weiterhin befindet sich ein Unterflurhydrant der oberörtlichen Trinkwasserversorgung (DN 200) an der westlichen Spitze des Flurstücks 327/1, der gegen einen Oberflurhydranten zu ersetzen ist.

6. Immissionsschutz

- Durch den bestehenden Betrieb ist im angrenzenden Umfeld mit Staub-, und Lärmmissionen zu rechnen.
- Durch die bestehende umliegende Landwirtschaft ist innerhalb des Planungsgebiets mit Staub-, Geruchs-, und Lärmmissionen zu rechnen.
- Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals muss für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

7. Altlasten

- Zur Auffüllung des Geländes und des Sichtschutzwalls darf nur natürliches und nicht verunreinigtes Bodenmaterial verwendet werden, dessen Herkunft nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsfällen stammt.
- Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

8. Grünordnung

Vorschlagsliste Arten für die Bepflanzung des Sichtschutzwalls:

**Bäume:** Mindestpflanzgröße Hochstamm, 2 x v., STU 14-16 cm

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Ulmus glabra - Berg-Ulme
- Pinus sylvestris - Waldkiefer

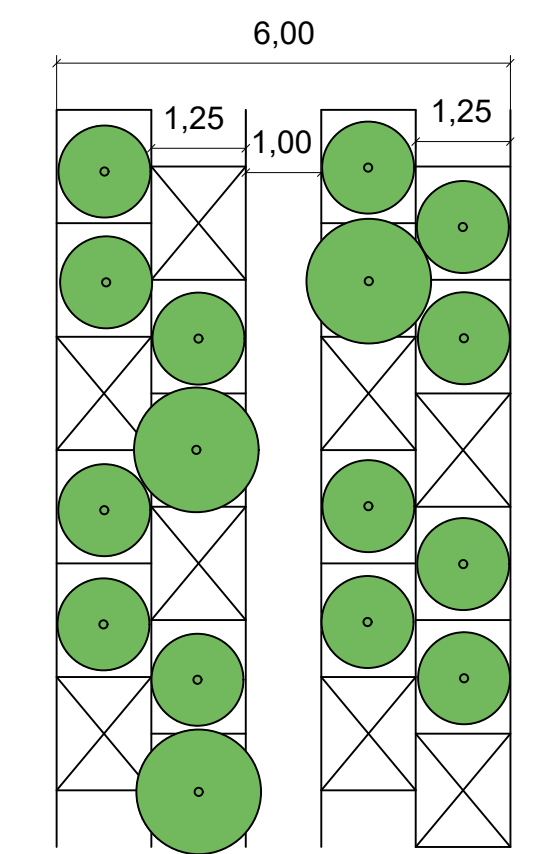
**Heister:** Mindestpflanzgröße, 2 x v., o.B., H 200-250 cm

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus intermedia - Oxelbeere

**Sträucher:** Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, H 60-100 cm

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Hasel
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Schwarzgrüner Liguster
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Pyrus communis - Holz-Birne
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa multiflora - vielblütige Rose
- Rosa spinosa - Schlehe
- Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
- Salix caprea - Sal-Weide
- Salix purpurea - Purpur-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Regeldetails zum Sichtschutzwall:



Grundriss M 1:100  
ca. 35% der Pflanzstellen bleiben frei, um den Charakter der Pflanzung aufzulockern

F. Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, 1. Änderung beschlossen.  
Die förmliche Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom ..... samt Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 hat vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die Gemeinde Andechs hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan Nr. 30, 1. Änderung in der Fassung vom ..... samt Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Andechs, den .....  
.....  
(Siegel) Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... , zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Andechs, den .....  
.....  
(Siegel) Georg Scheitz, 1. Bürgermeister

PROJEKT	INDEX
Bebauungsplan Nr. 30	00
für die Grundstücke Fl. Nr. 2136, 327 T, 327/1 T, 2135 T, Gemarkung Frieding	
PLANINHALT	MAßSTAB
2. Änderung	1:1.000
AUFTRAG	PLANGRÖßE
Gemeinde Andechs	841 x 594 mm
Andechser Straße 16 82346 Andechs	
PLANUNG	BEMERKUNG
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	GEZEICHNET
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	AW, CU
	DATUM
	22.03.2024
241502_B-Pion-Änderung.dwg	