

# BEBAUUNGSPLAN

Geltungsbereich Nr. 1



## Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Art der Nutzung

- SO** (Sondergebiet) gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Regenerative Energien  
Zulässig sind nur Anlagen für die Be- und Verarbeitung von Rohstoffen zur Gewinnung regenerativer Energien.
- MD** (Dorfgebiet) gem. § 5 BauNVO  
nicht zulässig sind:  
- Abs. 2 Nr. 8 Gartenbetriebe  
- Abs. 2 Nr. 9 Tankstellen
- zulässige Nutzung im MD  
- Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden, metallverarbeitenden Betriebs sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.  
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- GR300** max. zulässige Grundfläche z. B. 300 qm  
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- nur für SO zutreffend:  
**A-SD** Gebäudertyp A Satteldach (A-SD) im SO oder Gebäudertyp A Pultdach (A-PD) im SO  
- zulässige Firsthöhe mind. 10,0m bis max. 10,6m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Dachhaut

- nur für MD zutreffend:  
**A-SD** Gebäudertyp A Satteldach (A-SD) im MD  
**B** Gebäudertyp B Satteldach im MD  
- Wandhöhe mind. 4,00 m bis max. 6,00 m.  
Die Außenwandhöhe ist von der Oberkante natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze
- Flächen für offene Stellplätze

### 5. Anzahl der Wohnungen

- höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden; hier max. 3 Wohnungen.

### 6. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- festgesetzte Firstrichtung
- Gebäudertyp A:  
- zulässige Dachneigung, zwischen 8° – 25°
- Gebäudertyp B:  
- zulässige Dachneigung, zwischen 18° – 25°
- Es sind weder Dachschneitten noch Dachterrassen zulässig.
- Es sind keine Dachaufbauten zulässig.

### 7. Garagen/Carports

- Garagen/Carports und Garagen mit Nebengebäuden sind mit Satteldach oder begrünem Flachdach auszubilden. Die Dachneigung ist der des Wohnhauses anzupassen.
- Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 8. Grünordnung

- 8.1 Fläche mit Pflanzbindung (FPB), mit Nummerierung und Bezug zu textlicher Festsetzung 8.3.1  
hier Fläche für Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 8.2 Fläche mit Pflanzbindung (FPB), mit Nummerierung und Bezug zu textlicher Festsetzung 8.3.1  
hier Fläche zum Erhalt und zur Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 8.3 **Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:**  
Flächen mit Pflanzbindung  
Pflanzbindung gemäß Planzeichen A 8.1 (FPB Nr. 4) (Neupflanzung)  
Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind je angefangene 100 qm Grünfläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität SIBU 200-250 gemäß Artenlisten (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.1 oder 7.5.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll innerhalb der Fläche für Pflanzbindungen in lockeren Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden.
- 8.3.1 **Pflanzbindung gemäß Planzeichen A 8.2 (FPB Nr. 1)**  
Innerhalb der Fläche FPB Nr. 1 sind mindestens 5 heimische Bäume in der Qualität SIBU 200-250 gemäß Artenlisten (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.1 oder 7.5.2) und 45 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.3) zu pflanzen. Baum- und Strauchbestand ist wenn möglich zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet.

- 8.3.2 **Pflanzbindung gemäß Planzeichen A 8.2 (FPB Nr. 2)**  
Innerhalb der Fläche FPB Nr. 2 sind mindestens 6 heimische Bäume in der Qualität SIBU 200-250 gemäß Artenlisten (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.1 oder 7.5.2) und 45 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.3) zu pflanzen. Baum- und Strauchbestand ist wenn möglich zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet.

- 8.3.3 **Pflanzbindung gemäß Planzeichen A 8.2 (FPB Nr. 3)**  
Innerhalb der Fläche FPB Nr. 3 sind mindestens 7 heimische Bäume in der Qualität SIBU 200-250 gemäß Artenlisten (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.1 oder 7.5.2) und 60 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.3) zu pflanzen. Baum- und Strauchbestand ist wenn möglich zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet.

- 8.3.4 **zusätzliche Pflanzungen:**  
Zusätzlich zu den unter Pkt. 8.3.1 genannten Pflanzungen ist, außerhalb der festgesetzten Grünflächen je angefangener 1.500 qm Grundstücksfläche (GR) ein Baum in der Qualität Sol. 3xv SU 18-20, gemäß Artenliste (Hinweise durch Text, Pkt. 7.5.1 oder 7.5.2) zu pflanzen.

- 8.3.5 **Zeitpunkt der Pflanzungen**  
Die Pflanzungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes zu leisten.

- 8.3.6 **Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches** ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

- 8.3.7 **Bei Neupflanzungen, Ersatzpflanzungen oder zum Schutz vorhandener Spartenanlagen** sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammteilpunkt zulässig.

- 8.4 **Gestaltung der Geländeflächen und Stellplätze**  
8.4.1 Stellplätze und Lagerflächen, Zufahrten sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasser-durchlässigem Belag auszuführen.
- 8.4.2 Geländeterrassierungen oder -stufen sind unzulässig.

- 8.4.3 **Stellplätze sind einzurichten.** Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Befestigungstreifen anzulegen.

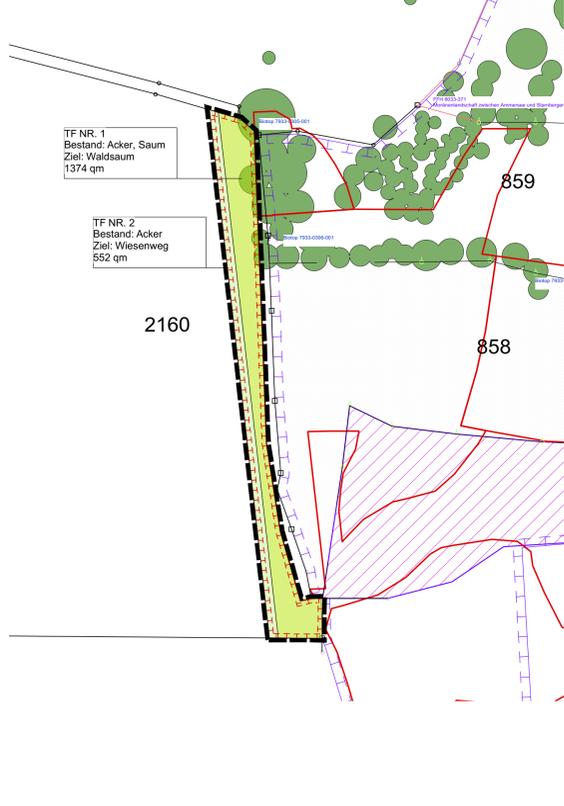
- 8.5 **Sonstige Festsetzungen**  
8.5.1 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind unzulässig.

- 8.5.2 **Mit dem Bauratung ist ein Freilächengestaltungsmodell** mit Darstellung der versiegelten Flächen, der geplanten Geländemodellierung/-höhen und Befestigung im Maßstab 1:200 einzureichen.

- 8.5.3 **Sämtliche nicht befestigten Flächen** sind dauerhaft zu begrünen.

# AUSGLEICHSFLÄCHE

Geltungsbereich Nr. 2



### 9. Ausgleichsmaßnahmen

- 9.1 **Kompensationsfläche:**  
hier Umwandlung von Acker und Saum in artenreiches extensiv genutztes Grünland, hier normaler Standort
- 9.2 **Kompensationsfläche:**  
hier Umwandlung von Acker in eine Wiesenweg
- 9.3 **Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 1.922,5qm.**  
Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs Nr. 2 gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Friedring 43.1 zugeordnet. Nachstehende Fläche ist wie folgt zu unterteilen:  

Flurnummer(n):	2160
Gemarkung:	Friedring
(Teil-)Flächen:	1.930
Anerkennungsfaktor:	1,0
Kompensationsfläche:	1.930 * 1,0 = 1.930 qm
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines extensiv genutzten artenreichen Waldsaum, hier normaler Standort und Anlage eines Pflanzweges
Erstgestaltungsmaßnahme:	Ansatz von Saatgut des LRT 6210. Eine Beimengung von geeigneten Kräutern ist zulässig oder Ansatz durch Mähgutübertragung aus geeigneter Spenderfläche.

  
Weitere Festsetzungen:  
Weitere Maßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.
- 9.4 **Mit der Anlage der Ausgleichsfläche und der Bewirtschaftungsweise** ist spätestens in dem Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu beginnen. Fertigstellungs- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

### 10. Einfriednung

- 10.1 **Es sind nur sockellose Zäune** aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Hinterpflanzungen mit freiwachsenden Sträuchern sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.2 **Zwischen Gelände und Unterkante Zaun (Lattung)** sind mindestens 10 cm Abstand einzuhalten.  
Der Abstand der Einfriednungen zum Fahrbahnrand der Dröslinger Straße muss mindestens 0,50 m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Ausgenommen hiervon sind bestehende Anlagen.

### 11. Immissionsschutz

- Emissionsbezugsfläche** nach DIN 45 691 (GE)  
Emissionskontingents:  
L<sub>eq,TAG</sub> 68,0 dB, L<sub>eq,NACHT</sub> 46,0 dB
- 11.1 **Zulässig sind nur Vorhaben** (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Friedring-Nord Nr. 43.1 die folgenden Emissionskontingente L<sub>eq,N</sub> nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.  
In Richtung der Ortslage Drösling nördlich des Plagebetriebes erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente L<sub>eq,N</sub> tags und nachts um ein Zusatzkontingent L<sub>eq,ZUS</sub> = 7dB.  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) in Richtung der Ortslage Drösling L<sub>eq,N</sub> durch L<sub>eq,N</sub> + 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 des Bebauungsplanes Friedring-Nord Nr. 43.1 regelt sich das zulässige Geräuschaufkommen allein nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998.
- 11.2 **Zum Schutz der südlich und südwestlich gelegenen Wohnbebauung** muss die Halle 3 in Nord-Südrichtung errichtet werden.  
Die Häckselarbeiten dürfen ausschließlich in dem Teil der Lagerfläche durchgeführt werden, der nach aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasser-durchlässigem Belag auszuführen.  
a) Die Halle 3 muss den Mindestmaßen (H<sub>min</sub> = 10m) entsprechen, die im „Strukturkonzept zur Schallimmissionskontingenterung der Teilflächen im Umgriff des ehemaligen Bebauungsplanaareals Nr. 43 „Friedring-Nord“ von Müller BBK (Bericht M90038/08 vom 27.01.2020) berücksichtigt sind.  
b) Zur abschirmenden Wirkung ist Halle 3 mit Halle 2 durchgängig zu verbinden.  
c) Die Erzeugung von Hackschnitzeln oder der Betrieb ähnlich lärmintensiver Maschinen und Geräte auf der Häckselfläche ist erst zulässig, wenn die Halle soweit errichtet ist, dass die schallschirmende Wirkung gemäß v.g. Strukturkonzept erreicht wird (§ 9 Abs. 2 BauGB).  
d) Festsetzung der maximal zulässigen Betriebszeit des Häcklers von 4 Stunden pro Tag an Werktagen (vgl. schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult GmbH vom April 2010, Anlage 2).
- 11.3 **Aufgrund der einwirkenden Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen** ist für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten Betriebswohnungen bzw. Wohngebäude der Nachweis ausreichender Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen nach der DIN 4109 in der zum Bauratung aktuellen Fassung zu führen.  
*Die DIN 45691 in der Fassung von 2006-12 und die DIN 4109 in der Fassung von 2019-01 sind bei der Gemeinde Andechs, Andechser Straße 16 während der allgemeinen Dienststunden des Baumtes (Mo 08.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr und Di, Do, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr) einzusehen.*

### 12. Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie  
Die Bereitstellung aller Behälter ist im Holzsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftsatzung).  
Die **Abfallwirtschaftsatzung** vom 14.12.1995, geändert am 03.02.2016 ist bei der Gemeinde Andechs, Andechser Straße 16 während der allgemeinen Dienststunden des Baumtes (Mo 08.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr und Di, Do, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr) einzusehen.
- Ein- und Ausfahrt  
Sichtdreieck, hier Schenkellänge 70,0m  
Anbauverbotszone gemessen 15m von Straßenbegrenzungslinie

### 13. Vermauerung

- Maßangabe in m, hier z. B. 5,30m
- FH Firsthöhe in m
- WH Wandhöhe in m
- Höhenbezugspunkt HP01, FR118 Oberkante Kanaldeckel, OK648,43müNN
- Höhenkote, z.B. 647,12müNN
- Oberkante Fertigfußboden, z.B. 647,12müNN (hier Halle 2, Grundriss)
- Oberkante Fertigfußboden, z.B. 647,12müNN (hier Halle 3, Schnitt)

- 14. **Ortsatzungen**  
Die gemeindlichen Satzungen **Einfriedungssatzung** i.d. Fassung vom 29.10.2002, **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**, i. d. Fassung vom 22.10.2019, **Abfallwirtschaftsatzung** i.d. Fassung vom 14.12.1995, geändert am 03.02.2016 sind zu beachten.  
Die **Satzungen sind bei der Gemeinde Andechs, Andechser Straße 16 während der allgemeinen Dienststunden des Baumtes (Mo 08.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr und Di, Do, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr) einzusehen.**

### Nachrichtliche Übernahme

- FFH-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotopeabgrenzung gem. shape IJU
- Fläche des Ökoflächenkatasters gem. shape IJU

### Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- bestehende Flurnummer, z. B. 281
- Fläche für Häckselarbeiten
- sonstige Grünfläche
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Strauchgruppe
- Baum / Strauchbestand erhaltenswert
- Baum / Strauchbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- Teilflächen/einrichtungen innerhalb der Kompensationsfläche
- GE - gen.NÄ Gewerbe - genehmigte Nutzungsänderung

### 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

- 1.1 **Trinkwasserversorgung**  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU anzuschließen.  
Bei der Auswahl der Rohwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.
- 1.2 **Löschwasserversorgung**  
Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU gesichert. Entsprechende Hydranten zur Entnahme des Löschwassers sind im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen – Dröslinger Straße – vorhanden.  
Der Löschwasserbedarf ist nach dem DWGW-Arbeitsblatt W405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.
- 1.3 **Abwasserentsorgung**  
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU vor Bezugsfertigstellung bzw. vor Nutzungsaufnahme anzuschließen.  
Das Abwasser ist im Trennsystem abzutreten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
- 1.4 **Entsorgung Industrieabwasser**  
Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgemannten Einleitungen ist vor allem in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA-Ammersee) einzuholen, in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- 1.5 **Oberflächenwasserbeseitigung**  
Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt.  
Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.  
Gegen ggf. aufstehende, Sicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.  
Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbesetzte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.  
Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers ist mittels Versickerung, gemäß dem Sickerversuch vom 12.01.07 möglich, da nach 20cm Humus und 20cm Rotlage durchgängig Kies vorhanden ist.  
Bei Einrichtung eines Bauratunges bei der Gemeinde Andechs ist ein von der AWA Ammersee genehmigter Wasserwer- und -entsorgungs-plan vorzulegen.  
Für Bauwahrhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

### 2. Emissionskontingente

- Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanaareals soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanaareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus dem im vorhaben-bezogenen 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 Reflexionsverluste) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).  
Die Häckselarbeiten dürfen ausschließlich in dem Teil der Lagerfläche durchgeführt werden, der nach aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasser-durchlässigem Belag auszuführen.

- 3. **Verkehr**  
Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Zufahrt in die STA 9 ist gemäß RASi mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m - Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Geländeoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauezeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 4. Immissionsschutz

- Durch die landwirtschaftliche, sowie gewerbliche Nutzung ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.  
Durch die übergeordnete Ortsdurchfahrt der Kreisstraße STA9 (Dröslinger Straße) ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. Eventuell erforderliche Lärmerschutzmaßnahmen werden nicht von den Bausträgern der vorgenannten Straßen übernommen.  
Der Bauwerber hat bei Bedarf durch eigene passive Lärmerschutzmaßnahmen der Sache Rechnung zu tragen (z.B. durch die Siltierung der Schief- und Kinderzimmer auf die von der Straße abgewandte Seite).

### 5. Altlasten/Boden

- 5.1 **Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt**, ist ebenso die zuständige Abfallrechen- / Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
- 5.2 **Auffüllmaßnahmen:** es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
- 5.3 **Der Mutterboden**, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vermischung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

### 6. Denkmalschutz

- 6.1 **Archäologische Bodenfunde** sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 6.2 **Bodendenkmäler** sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das Unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
- 6.3 **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes** ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 7. Grünbereiche und Schutzrosen

- 7.1 **Baumbestände** sind während der Baumaßnahmen entsprechend der einschlägigen Gesetze und/oder Merkblätter (z.B. DIN 18920 Ausgabe 2014-07, RAS L4 Ausgabe 1999, etc.) zu schützen.
- 7.2 **Im Nabereich** von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tieferwurzelter Bäume unzulässig.
- 7.3 **Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen** sind von Befpflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Spartenträger abzustimmen und durchzuführen.
- 7.4 **Schutzrosenbereich** für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 7.5 **Auf den Grundstücksflächen** die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

### Art der Bäume und Sträucher:

- 7.5.1 **Großkronige Bäume:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Quercus robur - Eiche  
Tilia cordata - Winterlinde
- 7.5.2 **Kleinkronige Bäume:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euconymus europaeus - Pflefenhütchen  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hecken-Rose  
Salix in Arten - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

### 7.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:

- Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euconymus europaeus - Pflefenhütchen  
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hecken-Rose  
Salix in Arten - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

- 7.5.4 **Pflanzabstände**  
Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind folgende Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) verwiesen.

### Zu Nachbargrundstücken:

- 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

### Zu Landwirtschaftlichen Flächen:

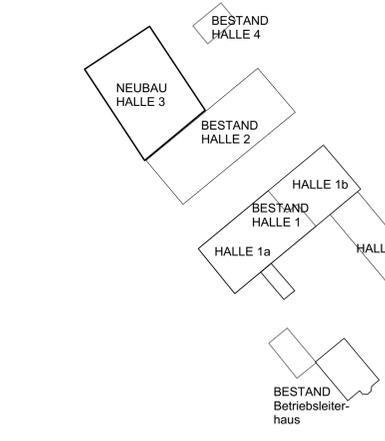
- 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
- 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m wenn dadurch dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonneneintrags erheblich beeinträchtigt wird.

### 8. Artenschutz

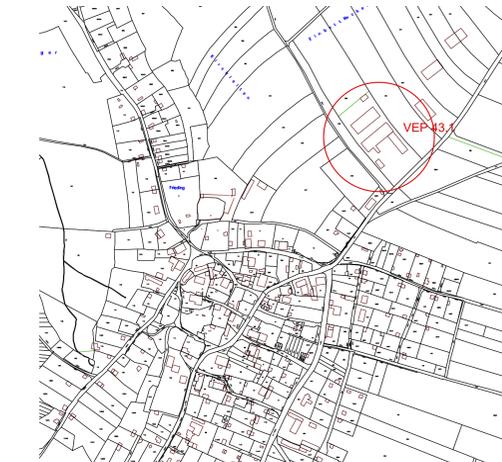
- Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vogel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 NatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).  
Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2 durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zellen durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermause untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

### 9. Organischer Müll

- Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Grundstücken zu kompostieren.



Grundrisse – Bestand und Neubau M 1/1000



Übersichtsplam M 1/5000

## Verfahrensreport

## GEMEINDE ANDECHS

Lkrs. Starnberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43.1 Nordwestlich der Dröslinger Straße (Kreisstraße STA9) im Gemeindefeld Friedring (Fl. Nr. 281, 281f)

PLANFERTIGER **Bebauungsplan**  
Vera Wenzinger mas eth  
Architektin/Stadtplanerin  
Ammerseestraße 11  
86919 Utting Holzhausen  
Tel. 0171 - 351 6979  
info@verawinzinger.de

**Grünordnung Umweltbericht, Ausgleich**  
Breitl Landschaftsarchitektur + Stadtplanung  
Industriestraße 1 - 94419 Reibohde  
Tel. 09234 - 999196  
Mail: info@breitl-planung.de  
Web: www.breitl-planung.de

Plandatum Aufgestellt: 27.02.2007  
Vorentwurf: 09.12.2008  
Bilgung: 09.12.2008  
Abwägung: 08.06.2010  
Entwurf: 08.02.2018  
Geändert: 24.11.2020  
Bilgung/ Entwurf: 15.12.2020

Die Gemeinde Andechs erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 12 Abs. 3 a) Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaUNVO) dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

## SATZUNG