A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 GE — Das Gebiet wird als "Gewerbegebiet" gem. § 6 BauNVO - Baunutzungsverordnung - Absätze 1 und 2 festgesetzt. Einzelhandel ist, mit Ausnahme des dem Gewerbebetrieb zugeordneten Einzelhandels, generell ausgeschlossen.

2.2 Ausnahmen gem.§ 6 BauNVO Absatz 3 sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 500 — Maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO - Baunutzungsverordnung -, z.B. 500qm.

3.2 WH 7,50m — Die maximal zulässige Wandhöhe wird gem. § 16 BauNVO - Baunutzungsverordnung - festgesetzt, z.B. 7,50m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK (Oberkante) Dachhaut.

3.3 648,20 NN — festgesetzte Geländehöhe mit Angabe über Normalnull als Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Wandhöhe, z.B. 648,20 NN

4. Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

4.1 Baugrenze

4.2 Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße in der Breite von 5,00m

4.3 70,00m — 70,00m — von Bebauung, Bepflanzung und Bepflanzung zwingend freizuhaltendes Sichtdreieck im Ausfahrtsbereich, z.B. 70,00m

5. Bauliche Gestaltung

5.1 SD DN 20° - 25° — Satteldach mit Dachneigung 20° - 25°

5.2 Firstrichtung über die längere Gebäudeseite

6. Vermaßung

6.1 2,00 — Maßzahl in Metern, z.B. 2,00m

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 bestehender, zu erhaltender Baum

7.2 verbindlich zu pflanzender Straßenbaum

7.3 öffl. Grünfläche zum Zweck der Sicherstellung der öffl. Niederschlagswasserbeseitigung

7.4 Kompensationsflächen TF Nr. 1 und TF Nr. 2
Umwandung von Fichtenforst/Nadelwald in Eichen-Buchenwald

7.5 Kompensationsflächen TF Nr. 3 und TF Nr. 4
Umwandung von intensiv genutztem Grünland in artenreiches, extensiv genutztes Grünland

Nachrichtliche Übernahme

FFH-Gebiet

Landschaftsschutzgebiet

Biotopabgrenzung gemäß shape IfU

Fläche des Ökoflächenkatasters gemäß shape IfU

B. Hinweise durch Planzeichen

1. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
2. Bestehende Grundstücksgrenze
3. 283/1 — Flurstücksnummer z.B. 283/1
4. TF NR.1 — Teilflächenbezeichnung innerhalb der Kompensationsfläche
5. Einfahrt
6. Einfahrtsbereich
7. Wasser
8. Stromtrasse, oberirdisch
9. Stromtrasse, unterirdisch
10. Retentionsteich für Niederschlagswasser
11. Waldfläche (Kartierung Realvegetation anhand des Luftbildes)
12. Aufschüttung
13. Emissionsbezugsfläche

C. Festsetzungen durch Text

1. Bauliche Anlagen

1.1 Bauliche Anlagen, Garagen, Carports, Lagerräume und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - Baunutzungsverordnung - dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

1.2 Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO - Bayerische Bauordnung - wird angeordnet.

1.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an den Wandflächen der Gebäude - parallel zur Kreisstraße - zulässig. Als maximale Oberkante der Werbeanlage wird 5,00m über Gelände festgesetzt. Als maximale Größe der Werbeanlagen werden in der Höhe 1,20m und in der Breite 4,00m festgelegt. Selbstleuchtende, reflektierende oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Stellplatzbedarf

2.1 Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird auf den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Andechs "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen" in der Fassung vom 11.11.2003, Anlage 1, verwiesen.

3. Aufschüttung

3.1 Im gesamten Geltungsbereich darf das vorhandene Gelände auf eine Höhe von maximal 10cm über die Höhe der angrenzenden Kreisstraße im Westen sowie den Steyerweg im Osten durch Auffüllung angehoben werden, maximal allerdings bis zum festgelegten Höhenbezugspunkt am Baufenster des jeweiligen Grundstücks. Zur Auffüllung darf ausschließlich unbelastetes, natürliches, wasserdurchlässiges und sortenreines Material, z.B. Kies, verwendet werden.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Reflektierende Verkleidungen und grelle Farbanstriche an den Fassaden sind unzulässig.

4.2 Die Dachflächen sind mit rot oder rotbraun einzudecken.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

5.1.1 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstamm in der Qualität Std. 3xv StU 18-20 gemäß Artenliste (I). Hinweise durch Text Pkte. 2.5.1 und 2.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen.

5.1.2 zusätzliche Pflanzungen:
Zusätzlich zu den unter Pkt. 5.1.1 genannten Straßenbäumen ist je angefangene 300qm Grundfläche (GR) ein Baum in der Qualität Std. 3xv StU 16-20, gemäß Artenliste (I). Hinweise durch Text Pkte. 2.5.1 und 2.5.2) und je 15 Sträucher in der Qualität v. Str. 80-100 gemäß Artenliste (I). Hinweise durch Text Pkte. 2.5.3) zu pflanzen.

Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen (versetzt) mit einem Abstand 1,50m untereinander ausgeführt werden.

Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu leisten.

5.1.3 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Pflanzungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu leisten.

5.1.4 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.

5.1.5 Bei Neupflanzungen, Ersatzpflanzungen oder zum Schutze vorhandener Spartenleitungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,00m, gemessen von Stammmittelpunkt, zulässig.

5.2 Gestaltung der Geländeflächen und Stellplätze:

5.2.1 Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

5.2.2 Stellplätze sind einzugrünen. 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 ein mindestens 1,50 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

5.3 Sonstige Festsetzungen:

5.3.1 Neupflanzungen von Konifieren wie z.B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie, Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind unzulässig.

5.3.2 Mit dem Baueintrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der versiegelten Flächen, der geplanten Geländemodellierung/ -höhen und Bepflanzung im Maßstab M 1:200 einzureichen.

6. Ausgleichsflächen

6.1 Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 2.648,7qm (5.886,16 * 0,45). Dieser wird gemäß § 1 a BauGB - Baugesetzbuch - innerhalb des Geltungsbereichs Nr. 2 festgesetzt und ist wie folgt zu entwickeln:

Teilflächen Nr. 1 / Nr. 2

Flurnummer:	859, jeweils Teilflächen
Gemarkung:	Frieding
Flächen:	TF Nr. 1: 1.200,2qm + TF Nr. 2: 126,6qm = 1.326,8qm
Anerkennungsfaktor:	jeweils 0,85
Kompensationsfläche:	1.326,8 * 0,85 = 1.127,8qm
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines Eichen-Buchenwaldes auf bisherigem Fichtenforst
Entgestaltungsmaßnahmen:	Rodung des bestehenden Fichtenbestandes und Aufforstung eines Eichen-Buchenwaldes.
Weitere Festsetzungen:	Nach ca. 15 Jahren werden von der Unteren Naturschutzbehörde 10% der Bäume als Biotopbäume festgesetzt. Diese dürfen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden. Weitere Maßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Teilflächen Nr. 3 / Nr. 4

Flurnummer:	859, jeweils Teilflächen
Gemarkung:	Frieding
Flächen:	TF Nr. 3: 122,5qm + TF Nr. 4: 1.399,0qm = 1.521,5qm
Anerkennungsfaktor:	jeweils 1,0
Kompensationsfläche:	1.521,5qm
Entwicklungsziel:	Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Mähwiese (LRT 6510) durch Extensivierung einer bisher intensiv genutzten Wiese.
Entgestaltungsmaßnahmen:	Mähgutübertragung aus geeigneter Spenderfläche.
Weitere Festsetzungen:	Weitere Maßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

7. Einfriedung

7.1 Es sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Bei Hinterpflanzung mit freiwachsenden Sträuchern sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.

7.2 Zwischen Gelände und Unterkante Zaun (Lattung) sind mindestens 10cm Abstand einzuhalten.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Auf dem Grundstück anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß auf eigenem Grund zu versickern.

9. Immissionsschutz

9.1 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 folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 : 2006 - 12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB

Flurnummer	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE, Fl.Nr.: 283/6	66	45
GE, Fl.Nr.: 283/5	66	45
GE, Fl.Nr.: 283/4	69	45
GE, Fl.Nr.: 283/1	64	45

In Richtung der Ortslage Dößling, nördlich des Plangebietes, erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um ein Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ = 4 dB. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen(6) und (7) in Richtung der Ortslage Dößling L_{EK} durch L_{EV} .
Die Anwendung der in der DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.
Die Anwendung der in der DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

9.2 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 (vgl. Anhang C, Seite 5 des Strukturkonzepts).

9.3 Aufgrund einerkeinder Gewerbe - und Verkehrsgeräuschimmissionen ist für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten Betriebswohnungen bzw. Wohngebäuden der Nachweis ausreichender Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen nach der DIN 4109 zu führen.

D. Hinweise durch Text

1. Denkmalschutz

1.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG - Denkmalschutzgesetz - meldepflichtig.

1.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG - Denkmalschutzgesetz - 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 zu beschränken.

Geltungsbereich 1 - Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung auf Flurnummern 283, 283/1, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, Gemarkung Frieding

Geltungsbereich 2 - Ausgleichsfläche auf Flurnummer 859 Teilfläche, Gemarkung Frieding

2. Grünbereiche und Schutzzonen

2.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

2.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

2.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

2.4 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse.

2.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

2.5.1 Großkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Birke
Fagus sylvatica – Rotbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

2.5.2 Kleinkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere
Sorbus aria – Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten – Apfel
Pyrus in Arten und Sorten – Birne
Prunus in Arten und Sorten – Zierkirsche
Prunus avium in Arten und Sorten – Kirsche

2.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken als Heister:
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ligustrus vulgare – 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

2.5.4 Pflanzabstände
Gemäß den jeweiligen Bestimmungen sind folgende Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des AGBGB - Ausführungsgesetz Bürgerliches Gesetzbuch - verwiesen.

Zu Nachbargrundstücken: 2,00m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,00m Wuchshöhe
0,50m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,00m

Zu Landwirtschaftlichen Flächen: 4,00m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,00m Wuchshöhe
2,00m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,00m, wenn dadurch dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird.

3. Artenschutz

3.1 Beim Abtrunch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht tatbild 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 Abtrunch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vögel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abtrunch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).
Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

4. Immissionsschutz

4.1 Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanareals nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. 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 (Berechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

5. Ausfahrt auf die Kreisstraße

5.1 Für die Ausfahrt auf die Kreisstraße ST 4.9 gilt das Gebot, ausschließlich vorwärts einzufahren. Zur Sichtestellung ist hierfür auf den Grundstücken stets ausreichend Rangier- und Wendefläche vorzuhalten.

Kartengrundlage: digitale Kartengrundlage

Maßeintnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Entwurfverfasser: Herrsching a. Ammersee, den .....

plan X architekten gmbh, 82211 HERRSCHING
in Zusammenarbeit mit
BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung
Industriestraße 1 94419 reisbach

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Andechs am 26.03.2019 gefasst und am 26.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Andechs am 26.03.2019 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.03.2019 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § Abs. 2 BauGB).

3. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Andechs am 26.03.2019 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.03.2019 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § Abs. 2 BauGB).

4. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des vom Bauausschuss der Gemeinde Andechs am ..... gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

5. Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit des vom Bauausschuss der Gemeinde Andechs am ..... gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Andechs am ..... gefasst.

Andechs, den .....

(Siegel) Erster Bürgermeister, Georg Scheitz

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu Bebauungsplan in der Fassung vom ..... erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3, BauGB).

Andechs, den .....

(Siegel) Erster Bürgermeister, Georg Scheitz

BEBAUUNGSPLAN "FRIEDING NORD 43.6" GEMEINDE ANDECHS

DIE GEMEINDE ANDECHS ERLÄSST AUFGRUND §§ 1 BIS 4, SOWIE 8,9,10 UND 12 BauGB, DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BauNVO, ART. 81 BayBO UND ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

Satzung

ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER: plan X architekten gmbh, 82211 HERRSCHING
in Zusammenarbeit mit
BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung
Industriestraße 1 94419 reisbach

PLANDATUM: 15.12.2020