

GEMEINDE MÜNSING

LANDKREIS BAD TÖLZ/WOLFRATSHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1

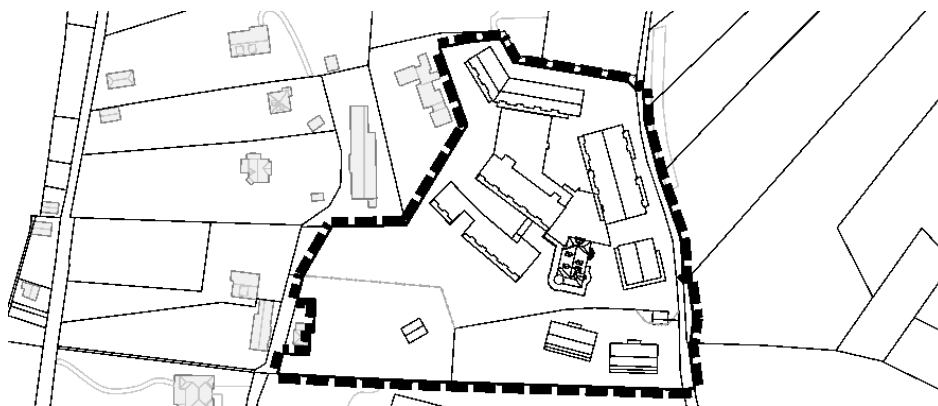
SENIORENWOHNSTIFT AMBACH

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Seniorenwohnstift Ambach“ im Bereich westlich des Simetsbergweg, östlich und nördlich des Pilotyweg sowie nördlich der Holzbergstraße.

SATZUNG

Die Gemeinde Münsing erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 6 sowie des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung mit Stand vom 21.07.2020 den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) sowie den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen (Hinweise durch Planzeichen und Hinweise durch Text) mit Stand vom 21.07.2020 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen mit den Plannummern 002_001(...) – 002_027(...) jeweils mit Stand vom 21.07.2020.



FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 21.07.2020

Entwurf:.....

Geändert:

Geändert:

Vorhabenträger:

KWA Kuratorium Wohnen im Alter gAG

KWA Hauptverwaltung

Biberger Straße 50

82008 Unterhaching

Planverfasser:

Goergens · Miklautz · Partner · GmbB





Architekten und Stadtplaner

Prinzregentenplatz 17

81675 München

A FESTSETZUNGEN

1.0 GELTUNGSBEREICH UND GLIEDERUNG DES BAUGEBIETS

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 1.2  Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Wandhöhe innerhalb von Baugrenzen gemäß Festsetzung A 6.0 und unterschiedlicher Dachneigung innerhalb von Baugrenzen gemäß Festsetzung A 7.0.
- 1.3  Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlicher Art der Nutzung gemäß Festsetzung A 3.0.
- 1.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Flächen für das Sondergebiet Seniorenwohnen (**SO**) gemäß Festsetzung A 3.1.
- 1.5 Bei dem allgemeinen Wohngebiet (**WA**) gemäß Festsetzung A 3.4 handelt es sich um eine nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche.

2.0 VERHÄLTNIS ZU ANDEREN KOMMUNALEN SATZUNGEN

- 2.1 Soweit dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften (z.B. Stellplatzsatzung und Einfriedungssatzung), der Gemeinde Münsing.

3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 **SO** Sondergebiet Seniorenwohnen festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb des Bereiches des Sondergebietes (**SO**) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 3.3 Zulässig sind:
1. Wohnformen für Senioren,
 2. Restaurant-Cafe,
 3. Club- und Veranstaltungsräume,
 4. Fitness- oder Gymnastikraum,
 5. Wellnessbereich,
 6. Dienstleister wie Friseur, Kosmetik, Fußpflege, kleiner Laden,
 7. Serviceangebote wie Rezeptionsservice, Hausmeister- oder Hauswirtschaftsservice

3.4 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.5 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.6 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

3.7 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe), 5 (Tankstellen) sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind unzulässig.

4.0 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im **SO** wird festgesetzt:

4.1 **4.785 m²** Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² im **SO**.

4.2 Von der gemäß Festsetzung A 4.1 maximal zulässigen Grundfläche im **SO** für die Bauräume mit der Kennzeichnung **1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, U1, U2, U3, UV1** und **UV2** sind mindestens 670 m² als Terrassen- oder Balkonflächen (vgl. Festsetzungen A 5.4, A 5.5 und A 5.9) herzustellen.

Im **WA** wird festgesetzt:

4.3 **500 m²** Maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² im **WA**.


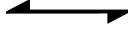
4.4 Von der gemäß Festsetzung A 4.3 maximal zulässigen Grundfläche im **WA** für die Bauräume mit der Kennzeichnung **8** und **9** sind mindestens 55 m² je Bauraum als Terrassen- oder Balkonflächen (vgl. Hinweise 0, 0, 0) herzustellen.

4.5 Zusätzlich zu der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen 50%igen Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß Festsetzung A 4.3 ist eine weitere Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) zulässig, maximal jedoch beschränkt auf eine zusätzliche Grundflächenüberschreitung von 125 m².



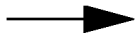
5.0 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Im **SO** und **WA** wird festgesetzt:


5.1  Baugrenze.

- 5.2  Kennzeichnung des Bauraums, z.B. Bauraum mit der Kennzeichnung **3**.
- 5.3  Hauptfirstrichtung bei symmetrischen Satteldächern.
- 5.4 **T** Bauraumteilbereiche nur für Terrassen.
- 5.5 **T+B** Bauraumteilbereiche nur für Terrassen und Balkone.

Im **SO** wird festgesetzt:

- 5.6  Kennzeichnung für Bauräume mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Geländeunterbauung), z.B. Bauraum mit der Kennzeichnung **U2** (vgl. Hinweis B1.4).
- 5.7  Unterirdischer Verbindungsgang gemäß Vorhabenplanung, z.B. unterirdischer Verbindungsgang 1 (vgl. Hinweis B1.5).
- 5.8  In Pfeilrichtung ansteigende Dachneigung bei Pultdächern gemäß Festsetzung A 7.8.
- 5.9 **T+B+L** Bauraumteilbereiche nur für Terrassen, Balkone und Loggien.
- 5.10 **TR** Bauraumteilbereiche nur für Außentreppen.
- 5.11 **VD** Bauraumteilbereiche nur für Vordächer.
- 5.12 **A** Bauraumteilbereiche nur für Aufzüge.
- 5.13 Es gilt die offene Bauweise.

Im **WA** wird festgesetzt:

- 5.14  Im **WA** sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 5.15 Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6.0 HÖHENLAGE

Im **SO** und **WA** wird festgesetzt:

- 6.1 Die maximal zulässige Wandhöhe von Baukörpern in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen **1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8** und **9** wird gemessen von der in Festsetzung A 6.5 je Bauraum festgesetzten unteren Bezugshöhe - hier die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) - bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 6.2 **8,90 m** Maximal zulässige Wandhöhe gemäß Festsetzung A 6.5 z.B. 8,90 m. Die Angabe der Wandhöhe bezieht sich auf das Bauteil, das durch Baugrenzen gemäß Festsetzung A 5.1 oder durch Bereichsabgrenzungen innerhalb von Bauräumen gemäß Festsetzung A 1.2 begrenzt ist.
- 6.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Festsetzung A 6.5, z.B. höchstens drei Vollgeschosse.
- 6.4 **III + D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Festsetzung A 6.5, z.B. höchstens drei Vollgeschosse und ein weiteres Nicht-Vollgeschoss als Dachgeschoss.
- 6.5 Kennwerte zur Höhenlage gemäß Festsetzungen A 6.1, A 6.2, A 6.3 und A 6.4 für Gebäude innerhalb der Bauräume mit der Kennzeichnung **1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, und 9** oberhalb der Geländeoberfläche:

Bauraum	Untere Bezugshöhe (ÓK FFB)	Wandhöhe	Anzahl Geschosse
1a	617,85 ü. NN	5,90 m	III
1b	617,85 ü. NN	6,30 m	III+D
2	618,00 ü. NN	6,60 m	III+D
3	615,00 ü. NN	8,90 m	III+D
4	609,00 ü. NN	9,90 m	III
5	604,65 ü. NN	6,60 m	II
6	604,32 ü. NN	6,60 m	II
7a	612,00 ü. NN	8,20 m	III+D
7b	612,00 ü. NN	11,35 m	III+D
8	610,25 ü. NN	4,10 m	II
9	611,50 ü. NN	4,10 m	II

- 6.6 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB) darf die je Bauraum festgesetzte untere Bezugshöhe gemäß Festsetzung A 6.5 und A 6.9 um maximal 0,3 m überschreiten.
- 6.7 Technische Anlagen gemäß Festsetzung A 7.3 dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Im **SO** wird festgesetzt:

- 6.8 Die Höhenlage von Baukörpern im Bauraum mit der Kennzeichnung **UV1, UV2, U1, U2** und **U3** muss innerhalb der je Bauraum festgesetzten unteren Bezugshöhe - hier die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) - und oberen Bezugshöhe - hier die Oberkante der oberen Rohdecke - gemäß Festsetzung A 6.9 liegen.
- 6.9 Kennwerte zur Höhenlage gemäß Festsetzungen A 6.8 für Gebäude innerhalb der Bauräume mit der Kennzeichnung **UV1, UV2, U1, U2, und U3** unterhalb der Geländeoberfläche:

Bauraum	Untere Bezugshöhe (OK FFB)	Obere Bezugshöhe
UV1	604,65 ü. NN	608,20 ü. NN
UV2	604,20 ü. NN	610,40 ü. NN
U1	608,90 ü. NN	617,60 ü. NN
U2	607,94 ü. NN	614,60 ü. NN
U3	607,40 ü. NN	615,30 ü. NN

- 6.10 Lichtschächte gemäß Festsetzung A 11.7 sind geländebündig herzustellen.

- 6.11 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im **SO** zulässig, soweit sie zur Herstellung des Vorhabens gemäß der Vorhabenpläne und der Freiflächengestaltungspläne erforderlich sind. Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Im **WA** wird festgesetzt:

- 6.12 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im **WA** ausnahmsweise zulässig soweit sie zur Herstellung des Bauvorhabens oder des ursprünglichen Geländeverlaufs erforderlich sind.

7.0 DACHGESTALTUNG UND GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

Im **SO** und **WA** wird festgesetzt:

- 7.1 Alle Dächer sind mit durchgehender First- und Trauflinie auszubilden. Ausgenommen hiervon ist die First- und Trauflinie zwischen den Bauraumteilbereichen **1a** und **1b**.
- 7.2 Kniestöcke dürfen, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, 0,70 m nicht überschreiten.
- 7.3 Dachaufbauten aller Art, wie z.B. Dachgauben, Zwerch- und Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Entrauchungsanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
- 7.4 Ausgenommen von Satz 1 ist ein aus der Außenwandebene des Gebäudes entwickelter Standgiebel an der Nordseite des Bauraums mit der Kennzeichnung **7a** zulässig. Der Quergiebel darf die durchgehende Trauflinie abweichend von Festsetzung A 7.1 Satz 1 durchbrechen.
- 7.5 Ausnahmen von den Festsetzungen A 7.1 bis A 7.6 können in der Art und in dem Umfang zugelassen werden, in welchem sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans im Bestand bereits vorhanden waren.

Im **SO** wird festgesetzt:

- 7.6 Im Bauraumteilbereich mit der Kennzeichnung **1a** ist als Dachform nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 6° bis 10° zulässig.
- 7.7 In den Bauräumen mit den Kennzeichnungen **1b**, **2** und **3** ist als Dachform nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 17° bis 22° zulässig.
- 7.8 In den Bauräumen mit den Kennzeichnungen **4**, **5** und **6** ist als Dachform das begrünte Pultdach mit einer Dachneigung von 3° bis 8° zulässig. Diese Dachflächen sind mit Ausnahme von umlaufenden Dachbegrenzungen zu begrünen, die durchwurzelbare Aufbaustärke muss mindestens 30 cm betragen. Darüber hinaus ist auch das flach geneigte Pultdach mit matter Blechdeckung mit einer Dachneigung von 3° bis 5° und einer Tiefe von maximal 3,3 m zulässig – gemessen jeweils von der südwestlichen Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses. Abweichend von Satz 1 ist im Baubereich mit der Kennzeichnung **5** für die Herstellung eines Erschließungsaufzuges ein Flachdach zulässig.

- 7.9 Im Bauraumteilbereich mit der Kennzeichnung **7a** und **7b** ist als Dachform nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.
- 7.10 Als Dachdeckung im Bauraum mit den Kennzeichnungen **1a**, **7a** und **7b** ist nur eine matte Blechdeckung zulässig.
- 7.11 Als Dachdeckung in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen **1b**, **2** und **3**, sind Schuppendeckungen in Rot- und Brauntönen zulässig.
- 7.12 Ausnahmen von den Festsetzungen A 7.6 bis A 7.11 können in der Art und in dem Umfang zugelassen werden, in welchem sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans im Bestand bereits vorhanden waren.

Im **WA** wird festgesetzt:

- 7.13 In den Bauräumen mit den Kennzeichnungen **8** und **9** ist als Dachform nur das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 17° zulässig.
- 7.14 Als Dachdeckung in den Bauräumen mit den Kennzeichnungen **8** und **9** sind Schuppendeckungen in Rot- und Brauntönen oder eine matte Blechdeckung zulässig.

8.0 FASSADENGESTALTUNG

Im **SO** und **WA** wird festgesetzt:

- 8.1 Putzflächen müssen eine ruhige, gleichmäßige, feinkörnige Struktur aufweisen.
- 8.2 Bunte Farbgestaltungen und grelle Farbtöne sind unzulässig.
- 8.3 Die Gebäude innerhalb des **SO** bzw. **WA** sind in Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 8.4 An Terrassen, Loggien und Balkonen sind nur senkrechte Holzlamellen für Anstrich oder naturbelassen zulässig. Hinterspannungen und Markisen eines Grundstückes sind einheitlich zu gestalten. Massive Brüstungen sind unzulässig. Ausgenommen von Satz 3 sind massive Brüstungen an der Südwestseite und an der Südostseite des Bauraums mit der Kennzeichnung **3** - oberhalb der Tiefgarageneinfahrt – zulässig.
- 8.5 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung zulässig.
- 8.6 Die Antennen von Satellitenempfangsanlagen sind zusammenzufassen, unterhalb der Gebäudetraufe anzubringen und gegen Einblick von außen (von der Straße) zu schützen.

Im **SO** wird festgesetzt:

- 8.7 In den Bauraumbereichen mit den Kennzeichnungen **1a**, **1b**, **2** und **3**, ~~**7a** und **7b**~~ sind als Oberflächenmaterialien im Bereich des Sockels an den geschlossenen Teilen der Außenwände nur Putzflächen zulässig. Als Oberflächenmaterialien im Bereich der einzelnen Geschosse sind an den geschlossenen Teilen der Außenwände nur senkrechte Holzverkleidungen zulässig.
- 8.8 In den Bauraumbereichen mit den Kennzeichnungen **4**, **5** und **6** sind als Oberflächenmaterialien im Bereich des Sockels an den geschlossenen Teilen

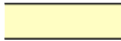
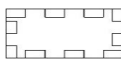

der Außenwände sowie an den Gebäudeschmalseiten nur Steinverkleidungen zulässig. Als Oberflächenmaterialien im Bereich der einzelnen Geschosse sind an den geschlossenen Teilen der Außenwände nur Holzverkleidungen zulässig.

- 8.9 In den Bauraumbereichen mit den Kennzeichnungen **7a** und **7b** sind als Oberflächenmaterial im Bereich des Sockels und an den geschlossenen Teilen der Außenwände nur Putzflächen zulässig.

Im **WA** wird festgesetzt:




- 8.10 In den Bauraumbereichen mit den Kennzeichnungen **8** und **9** sind als Oberflächenmaterialien im Bereich des Sockels an den geschlossenen Teilen der Außenwände sowie an den Gebäudeschmalseiten Steinverkleidungen und Betonoberflächen zulässig. Als Oberflächenmaterialien im Bereich des Obergeschosses sind an den geschlossenen Teilen der Außenwände nur Holzverkleidungen zulässig.
- 8.11 Zusammengebaute Wintergärten sind nur mit gleichem Schnittprofil und gleicher Materialwahl zulässig.

9.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE UND STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

- 9.1  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn
- 9.2  Umgrenzung von ebenerdigen Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind.
- 9.3  Straßenbegrenzungslinie.

10.0 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

Im **SO** wird festgesetzt:


- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen sowie für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- 10.2  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Zufahrten.
- 10.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, 4 Stellplätze
- 10.4 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern sie nicht auf den Flächen gemäß Festsetzung A 13.11 liegen und von der Straßenbegrenzungslinie mindestens einen Abstand von 5 m einhalten, können sie außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 10.5 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach den in der nachfolgenden Festsetzung A 10.7 enthaltenden Richtzahlen zu berechnen.
- 10.6 Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist der


Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

10.7 Richtzahlen für den Stellplatznachweis im **SO**:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Altenheime	1 Stellplatz je 6 Betten
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² Bürofläche
2.2	Physiotherapieräume	1 Stellplatz je 20 m ²
3.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
3.1	Versammlungssaal	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze

Im **WA** wird festgesetzt:

10.8  Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Angabe der Anzahl, 2 Garagen

10.9  Umgrenzung von Flächen für Carports mit Angabe der Anzahl, 4 Carports

10.10 Garagen und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern sie nicht auf den Flächen gemäß Festsetzung A 13.11 liegen und von der Straßenbegrenzungslinie mindestens einen Abstand von 5 m einhalten, können sie außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

10.11 Die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach den in der nachfolgenden Festsetzung A 10.12 enthaltenden Richtzahlen zu berechnen.

10.12 Richtzahlen für den Stellplatznachweis im **WA**:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	
1.1	Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz
1.2	Wohnungen von 50 m ² bis 130 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze je Wohnung
1.3	Wohnungen von über 130 m ² Wohnfläche	3 Stellplätze je Wohnung
2.	Gewerbliche Anlagen	
2.1	Handwerksbetrieb	1 Stellplatz je 60 m ² Nettogrundrissfläche oder je 1,5 Beschäftigte

10.13 Freistehende Garagen sind mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, zulässig.

10.14 Die maximal zulässige Wandhöhe an den geschlossenen Fassaden bei Carports beträgt 3,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.


10.15 Als Dachformen für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig. Darüber hinaus ist die Gestaltung von Garagen

und Carports der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.




- 10.16 Die Dächer von zusammengebauten Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit durchgehender First- und Trauflinie auszubilden.

11.0 NEBENANLAGEN UND MÜLL

Im **SO** und **WA** wird festgesetzt:

- 11.1  Nebenanlagen für Müllsammelbehälter.
- 11.2 Nebenanlagen für Müllsammelbehälter gemäß Festsetzung A 11.1 sind mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m zulässig - bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche. Die Gestaltung richtet sich nach den Festsetzungen A 11.10, A 11.11 und A 11.16.
- 11.3 Für Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 11.1 und A 11.6 sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer mit maximal 5° Dachneigung oder flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 18° jeweils mit matter Blechdeckung oder extensiver Begrünung festgesetzt.
- 11.4 Die Anlagen zur Müllsammlung sind pro Grundstück zusammenzufassen, in das Gebäude, in Nebenanlagen oder höhengleich in die Einfriedung zu integrieren und gegen Einblick von außen (von der Straße) zu schützen. Freistehende Müllsammelbehälter sind unzulässig.
- 11.5 Zusammengebaute Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.


Im **SO** wird festgesetzt:

- 11.6  Flächen für Nebenanlagen.
- 11.7  Fläche für Luftschächte.
- 11.8 Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume gemäß Festsetzung A 11.6 mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m und einer maximalen Grundfläche von 5 m² zulässig.
- 11.9 Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 11.6 sind mit einer maximalen Wandhöhe von 5,30 m zulässig - bezogen auf die hergestellte Geländeoberfläche an der südwestlichen Gebäudeseite.
- 11.10 Die Außenwandgestaltung von Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 11.6 ist der Gestaltung der Baukörper in den Bauräumen mit der Kennzeichnung **4**, **5** und **6** anzupassen. Darüber hinaus ist im oberen Geschoss die Verwendung von massiven Holzelementen (z.B. Holzstämme) zulässig.
- 11.11 Die Außenwandgestaltung von Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 11.1 und A 11.8 ist der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen.
- 11.12 Einzelne der jeweiligen Wohneinheit im Erdgeschoss zugeordneten Nebenanlagen (z.B. einzelne Gerätehäuschen) sind unzulässig.
- 11.13  Stützmauern
- 11.14 Stützmauern sind im **SO** nur im Umfeld von maximal 5,0 m zur Fassade sowie außerhalb der Baugrenzen nur gemäß Festsetzung A 11.13 zulässig. Sie dürfen eine für die Abstützung des Geländes erforderliche Höhe +/- 50 cm zzgl. 100 cm für Absturzsicherungen nicht überschreiten. Ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen.

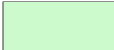
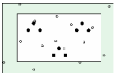
Im **WA** wird festgesetzt:


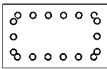


- 11.15 Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m und einer maximalen Grundfläche von 5 m² je Wohneinheit im Erdgeschoss zulässig.
- 11.16 Die Außenwand- und Dachgestaltung von Nebenanlagen gemäß Festsetzung A 11.15 sind der Gestaltung der Baukörper in den Bauräumen mit der Kennzeichnung **8** und **9** anzupassen.

12.0 IMMISSIONSSCHUTZ


- 12.1  Bauliche Schallschutzmaßnahme an der südlichen Grundstücksgrenze im **SO**.
- 12.2 Der Schalleistungspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (Tiefgarage, Restaurant, Hallenbad, Küche, Laden, Friseur usw.) ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete während der Tages- und Nachtzeit an den maßgebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
- 12.3 Im **SO** ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Carports, Garagen sowie der Aufstellfläche für Müllsammelbehälter eine geschlossene Abschirmung (Schallschutzwand bzw. Fassade der oben genannten Einrichtungen) über eine Länge von mindestens 26 m und einer Höhe von mindestens 2,5 m bezogen auf das Höhenniveau der Fahrwege in die Tiefgarage zu errichten. Die Abschirmungen (bzw. die Außenwände) sind beidseitig absorbierend auszuführen. Die Konstruktion muss ein Schalldämmmaß von mindestens $R'W \geq 24$ dB aufweisen.
- 12.4 Der Einfahrtbereich der Tiefgaragen ist innenseitig über eine Länge von 10 m absorbierend auszukleiden. Der Absorptionsgrad muss einen Wert von mindestens 0,5 bei 500 Hz erreichen.
- 12.5 Die Regenrinnen und Rolltore (sofern vorhanden) sind nach dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik auszuführen.

13.0 GRÜNORDNUNG

- 13.1  Private Grünfläche
- 13.2 Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen sowie auf dem Grundstück Nr. 1448/5 Befestigungen als Wege und Sitzplatz bis insgesamt max. 30 m² Fläche. Zulässig ist auch die Anlage eines Teichs mit naturnaher Ufergestaltung als Wasserfläche.
- 13.3 Abgrabungen sind nur zur Herstellung von Wegen bis max. 0,5 m Höhe, Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig.
- 13.4  Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“

- 13.5  Fusswege in der Parkanlage (barrierefrei sowie als Treppenanlage)
- 13.6 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind außerdem Gestaltungselemente der Gartenanlage (Bänke, etc.), Wege und Treppen gemäß zeichnerischer Festsetzung A 13.4 inklusive erforderlicher Stützmauern sowie Einfriedungen und Geländer entlang der Wege und Treppen sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Retention zulässig. Die festgesetzten Wege dürfen um bis zu 5,0 m verschoben werden.
- 13.7 Mindestens 30 % der als Wiesen genutzte Bereiche sind als Blühwiese anzusäen und zu pflegen.
- 13.8 Größere Höhenunterschiede sind ausschließlich entlang des Wegs mit Stützmauern in max. 2,0 m Entfernung abzufangen. Der Weg ist im Kronentraufbereich von zur Erhaltung festgesetzter Bäume als Wurzelbrücke auf Punktfundamenten auszubilden. Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sowie der als Hinweis dargestellten Laubbäume haben Abgrabungen in Handarbeit zu erfolgen. Stützmauern in der privaten Grünfläche „Parkanlage“ sind hierbei auf eine Höhe von maximal 1,5 m zzgl. einer Absturzsicherung durch Geländer beschränkt.
- 13.9  Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 13.10 Die Flächen gemäß Festsetzung A 13.9 sind als Gehölzgruppe zu erhalten. Bei Unterschreiten einer Mindestpflanzdichte von einem heimischen Baum je 30 m² durch Ausfälle ist nach zu pflanzen.
- 13.11  private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung
- 13.12 Die private Grundstücksflächen mit Pflanzbindung gemäß Festsetzung A 13.11 ist von baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedungen freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten. Entlang der Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen, insgesamt mindestens je 10 m² der Fläche ein Strauch. Für das **WA** sind mindestens je 20 m² der festgesetzten Fläche ein Strauch gruppiert als lückige Eingrünung zu pflanzen. Zu pflanzende Sträucher sind als heimische, standortgerechte Laubsträucher in autochthoner Qualität mit 5 Trieben, Höhe 100 bis 125 cm zu pflanzen.
- 13.13  zu erhaltender Baumbestand
- 13.14 Ein zur Erhaltung festgesetzter Baum gemäß Festsetzung A 13.13 ist dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall oder Entfernung eines festgesetzten Baumes ist dieser durch die Pflanzung eines standortgerechten Baumes mindestens der gleichen Wuchsordnung, entsprechend der festgesetzten Mindestqualität gemäß Festsetzung A 13.19 zu ersetzen. Vom Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzung ist spätestens in der auf den Zeitpunkt der Fällung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 13.15 Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen gemäß Festsetzung A 13.13 sind vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft -während der Bauzeit zu erhalten. Baumaßnahmen im Wurzelbereich von Bäumen sind demgemäß fachgerecht vorzubereiten und innerhalb einer Vegetationsperiode zu beenden bzw. vor Wintereinbruch fachgerecht zu verfüllen. Andernfalls sind vor Beginn der

Erdaushubarbeiten im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.

- 13.16 Im **WA** sind Wege im Kronentraufbereich darüber hinaus als Wurzelbrücken auf Punktfundamenten auszubilden.
- 13.17 Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ab 2 cm nicht durchtrennt werden.
- 13.18  zu pflanzender Laubbaum
- 13.19 Zu pflanzende Bäume gemäß Festsetzung A 13.18 sind als heimische standortgerechte Laubbäume in autochthoner Qualität zu pflanzen. Vom Standort ist mit Ausnahme der Bäume entlang des Simetsbergwegs eine Abweichung um bis zu 10 m zulässig. Mindestens 25 % sind dabei als Bäume 1. Wuchsordnung, weitere 40 % als Bäume 2. Wuchsordnung mit mindestens StU. 20-25 cm zu pflanzen. Alle weiteren zu pflanzenden Bäume sind auch als Bäume 3. Ordnung oder regionaltypische Obstbäume mit mindestens StU. 18-20 cm zulässig.
- 13.20 Festgesetzte Neupflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Bei Ausfällen ist bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung nachzupflanzen.
- 13.21 Im **SO** ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Osten außerhalb der Zufahrtbereiche (östlich Haus 2 und 3) eine Hecke aus heimischen, standortgerechte Laubsträuchern mDb, 3xv., Höhe 100 bis 125 cm zu pflanzen. Es ist mindestens 1 Strauch je 2 lfm zu pflanzen.
- 13.22 Im **WA** sind zwei heimische standortgerechte Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen, entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten gemäß Festsetzung 13.19.
- 13.23 Die unterbauten Bereiche im Innenhof sowie in den Bauräumen mit der Kennzeichnung **U1**, **U2** und **U3** sind mit Ausnahme von Flächen für technische Anlagen, Belichtung, Wege, Aufenthaltsflächen und Wasserflächen mit mindestens 30 cm (wo möglich besser 40 cm) durchwurzelbarer Aufbaustärke zu begrünen, im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mit mindestens 80 cm durchwurzelbarer Aufbaustärke.

14.0 ARTENSCHUTZ

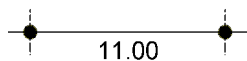
- 14.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG gilt (Vgl. saP) gilt:
- 14.2 Gehölzfällungen, Gebäudeabriss (betrifft nur eigentliche Abrissarbeiten sowie eine Offenlegung von potentiellen Fledermausquartieren) oder sonstige Baufeldfreimachungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig. Sofern im Einzelfall Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr erforderlich sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzfachliche Begleitung und Kontrolle erforderlich, durch welche die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen ggf. ausgeschlossen werden kann.
- 14.3 Größere Glasflächen (>3 m²) sind durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen gegen Vogelschlag zu sichern.
- 14.4 Insektenschutz
- a) Es sind Lichtquellen mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden. Gegen Streulicht sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Geneigte Lampen, Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
 - b) Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen).
 - c) Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
 - d) Lampen im Außenbereich sind über Bewegungsmelder zu steuern oder in der zweiten Nachhälfte zu dimmen und in den frühen Morgenstunden abzuschalten.
- 14.5 An den neuen Gebäuden sind für Fledermäuse
- a) drei Gruppen mit je drei Fassadenkästen auszubringen.
 - b) in ungenutzte Dachböden an mindestens zwei Bereichen ein Einfliegen durch die Schaffung einer Aussparung mit mindestens 40 x 20 cm Größe zu ermöglichen.
- 14.6 CEF-Maßnahmen:
- a) Für jeden zu fällenden Baum mit Sommerquartierpotential müssen im Geltungsbereich zwei Biotopbäume ausgewiesen werden (insgesamt 6 Biotopbäume). Des Weiteren sind für jeden gerodeten Baum mit Quartierpotential 2 Fledermauskästen auszubringen (insgesamt 3 Flach- und 3 Rundkästen). Diese müssen im Geltungsbereich am verbleibenden Baumbestand ausgebracht werden.
 - b) Es sind außerdem an den verbleibenden Bäumen im Geltungsbereich je vier artgerechte Vogelkästen (für Star und Grauschnäpper) fachgerecht auszubringen. Die Funktion ist mindestens in 2-jährigem Turnus zu überprüfen, defekte Kästen sind über die Dauer von mindestens 25 Jahren zu ersetzen.

15.0 BEFESTIGTE FLÄCHEN

15.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die befestigten Flächen eines Baugrundstückes sind mit einheitlichen Belägen herzustellen. Zulässig sind

- | | |
|---|--|
| a) für Straßenflächen | Asphaltbelag |
| b) für private Verkehrsflächen | wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasen- bzw. Drainfugen, Drainpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke, Kies |
| c) für oberirdische Stellplätze, Wege und Feuerwehrezufahrten | ausschließlich wasserdurchlässige-Beläge (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %). |

16.0 VERMAßUNG



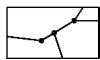
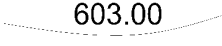













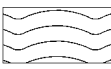
Vermassung in Meter, z.B. 11,00 m.




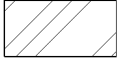
17.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLÄNE

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden die Vorhaben- und Erschließungspläne mit den Plannummern 002_001(...) – 002_027(...) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|------|---|--|
| 1.1 |  | Bestehende Flurgrenzen. |
| 1.2 | 1457/8 | Bestehende Flurnummer, z.B. 1457/8. |
| 1.3 |  | Höhenlinien mit der Angabe der Höhe in m über NN, z.B. 603,00 m ü. NN. |
| 1.4 |  | Vorgeschlagener Baukörper im Bauraum mit der Kennzeichnung 1a, 1b, 2, 3, 7a, 7b, 8 und 9 innerhalb des Geltungsbereiches, der von der Seeseite exponiert sichtbar in seiner Höhenentwicklung in Erscheinung tritt, da diese Gebäude oberhalb der Geländeoberfläche liegen. |
| 1.5 |  | Vorgeschlagener Baukörper mit Dachbegrünung im Bauraum mit der Kennzeichnung 4, 5 und 6 innerhalb des Geltungsbereiches, der von der Seeseite untergeordnet sichtbar in Erscheinung tritt, da diese Gebäude „in den Hang“ gebaut sind. |
| 1.6 |  | Vorgeschlagene Wasserfläche innerhalb des Geltungsbereiches. |
| 1.7 |  | Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs. |
| 1.8 |  | Vorhandene Dachform, z.B. Satteldach. |
| 1.9 |  | Vorhandene Dachform, z.B. Walmdach. |
| 1.10 |  | Kennzeichnung von Gebäuden (Einzelanlagen) außerhalb des Geltungsbereiches, die dem Denkmalschutz unterliegen |
| 1.11 |  | Bestehende / vorgeschlagene Grundstückseinfahrt |
| 1.12 |  | Vorgeschlagene private Fußwege sowie platzartige Erweiterungsflächen. |
| 1.13 |  | Vorhandener Baum, erhaltenswert innerhalb des Geltungsbereichs. |
| 1.14 |  | Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, Standort aus Luftbild konstruiert. |
| 1.15 |  | zu beseitigender Baum innerhalb des Geltungsbereiches, Standort aus Luftbild rekonstruiert. |
| 1.16 |  | Wald außerhalb des Geltungsbereiches. |
| 1.17 |  | vorhandene Wasserflächen Starnberger See außerhalb des Geltungsbereiches. |

- 1.18  Grenze für den Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers I. Ordnung Starnberger See (s.a. B1.17).
- 1.19  Europäisches Vogelschutzgebiet mit FFH-Fläche außerhalb des Geltungsbereiches; Umgrenzung von Flächen, die sich in einem europäischen Vogelschutzgebiet mit FFH-Fläche befinden.
- 1.20  Europäisches Vogelschutzgebiet mit FFH-Fläche außerhalb des Geltungsbereiches; Umgrenzung von Flächen, die sich in einem europäischen Vogelschutzgebiet mit FFH-Fläche befinden.
- 1.21  Private Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches.

2.0 HINWEISE DURCH TEXT

2.1 Hinweise zur Grünordnung

2.1.1 Oberbodenbedarf

Pflanzgruben der Bäume entlang des Simetsbergwegs sollen in den nachfolgenden Größen ausgehoben und mit Straßenbaums substrat gemäß Richtlinie der FLL in neuester Fassung verfüllt werden:

	Grubendurchmesser	Grubentiefe
Großkronige Bäume	1,6 m	2,5 m
Kleinkronige Bäume	1,2 m	2,0 m

2.1.2 Angrenzende offenporige Deckenbeläge (z.B. des Gehweges oder der Zufahrten) sollen zur Erweiterung des Wurzelraumes mit wegebautauglichem Straßenbaums substrat als Tragschicht hergestellt werden.

2.1.3 Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden- und Rasenflächen sollen mit Oberboden in den nachfolgenden Stärken eingedeckt werden:

Gehölzflächen	0,40 m
Staudenflächen	0,30 m
Rasenflächen	0,15 m
Extensiv gepflegte Wiesen	bis 0,10 m

2.1.4 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden soll die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" beachtet werden.

- 2.1.5 Es soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) beachtet werden. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelraum bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone.
- 2.1.6 Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag soll ein Freiflächengestaltungsplan, in dem der Inhalt des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes nachgewiesen und weiterentwickelt werden soll, eingereicht werden.
- 2.2 Erschließungsvoraussetzungen
- 2.2.1 Die Gebäude müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Die öffentliche Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem ausgeführt.
- 2.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 so früh wie möglich – mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn – schriftlich angezeigt werden.
- 2.3.1 Die Müllsammlung muss nach dem Trennprinzip erfolgen.
- 2.4 Ökologische Maßnahmen und Empfehlungen
- 2.4.1 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.
- 2.4.2 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.
- 2.4.3 Auf die Verwendung von Tropenholz soll möglichst verzichtet werden.
- 2.5 Maßnahmen in und an den Gebäuden, bzw. Ensembles sowie in deren Umgebung nach Art. 6 DSchG sind erlaubnispflichtig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder

in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen und die genannten Denkmäler im zugehörigen Planwerk als solche kenntlich zu machen. Aus denkmalfachlichen Gründen können an den Baudenkmalern Abweichungen von den in der Satzung vorgeschriebenen Gestaltungsformen notwendig sein (z.B. Tradierung historischer Schiefer- oder Blechdeckungen, abweichende Dachüberstände etc.).

- 2.6 Bei archäologischen Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.
- 2.7 Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, außer die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG können eingehalten werden.
- 2.8 Versickerung von Niederschlagswasser
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Der Nachweis über die ordnungsgemäße und den Regeln der Technik entsprechende Beseitigung des Niederschlagswasser ist im Zuge der Bauantragsstellung zu erbringen.
- 2.9 Hinweise zum fachgerechten Bauen in Hanglage
Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser führen können. Das Gebäude sollte so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Das Gebiet ist aus Erfahrung des Amtes durch wild abfließendes Wasser bedroht. Gegen wild abfließendes Wasser muss sich jeder Einzelne selbst schützen. Bei der vorgegebenen Hanglage wird ausdrücklich auf die Gefahr vor Überflutung der Kellergeschosse hingewiesen. Diese sollten inkl. der Kellerschächte und Kellerabgänge grundsätzlich wasserdicht errichtet werden. Die wasserdichte Bauweise sollte 30 cm über die Geländeoberfläche hoch gezogen werden. Um das Eindringen von Wasser über die Kellerschächte oder weitere Öffnungen zu verhindern, sollten diese eine entsprechende Aufkantung aufweisen. Die bestehende Bebauung sollte nachgerüstet werden.

2.10 Immissionsschutzgutachten

Das Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros Greiner („Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Seniorenwohnstift Ambach‘ bzw. Errichtung einer Seniorenwohnanlage in 82541 Münsing“, Bericht Nr. 219048 / 3 vom 10.07.2020) ist Bestandteil der Begründung. Die Verträglichkeit der geplanten Seniorenwohnanlage mit den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 219048 / 3 vom 10.07.2020 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

2.11 Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro Gevas („Verkehrsuntersuchung Seniorenwohnstift Ambach / Münsing; Schlussbericht vom September 2020“) ist Bestandteil der Begründung.

2.12 Umweltbericht

Der Umweltbericht von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH („Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, Seniorenwohnstift Ambach - Umweltbericht“, Stand: 21.07.2020) ist Bestandteil der Begründung.

2.13 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH („Stift Ambach – Kuratorium Wohnen im Alter (KWA) - Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 10.07.2020) ist Bestandteil der Begründung.

2.14 Ingenieurgeologisches Gutachten

Das Ingenieurgeologische Gutachten der *GHB Consult GmbH* („Neubau und Umbau KWA Seniorenwohnstift Ambach Gelände: ehemalige Wiedemann-Klinik“, Projekt-Nr.: 190262 vom 15.05.2019“) ist Bestandteil der Begründung.

2.15 Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

2.16 Auf die die zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuelle Fassung der Einfriedungssatzung der Gemeinde Münsing wird hingewiesen.

2.17 Plangrundlage ist die digitale Flurkarte der Gemeinde, Stand 2020.

2.18 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens · Miklautz · Partner · GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
Entwurfsverfasser

Gemeinde Münsing:

Münsing, den

.....
Erster Bürgermeister

C Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Münsing, den

.....
Michael Grasl (Erster Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Münsing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Münsing, den

.....
Michael Grasl (Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

Münsing, den

.....
Michael Grasl (Erster Bürgermeister)