

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die maximal zulässige Grundfläche darf wie folgt überschritten werden:

1.1.1 **zutreffend für Parzelle 1 und 2:** Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) darf die zulässige Grundfläche um 70% überschritten werden.

1.1.2 **zutreffend für Parzelle 3:** Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, darf die zulässige Grundfläche um 150% überschritten werden.

1.1.3 Für Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Nr. 2 (Nebenanlagen im Sinne des § 14) darf die zulässige Grundfläche gem A.3. Fests. Planz. um 20% überschritten werden.

1.1.4 Für Terrassen und Balkone darf die zulässige Grundfläche gem A.3. Fests. Planz. insgesamt um 35% überschritten werden.  
Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom jeweiligen Höhenbezugspunkt - Oberkante Fertigfußboden über NN (siehe Festsetzungen durch Planzeichen) - bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, darf nicht überschritten werden.

1.3 Aufschüttungen sind bis max. 0,90m zulässig.

### 2. Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

### 4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Die Traufseite muss mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein.

4.2 Der First muss über die längere Gebäudeseite und mittig im Gebäude verlaufen. Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet sein.

4.3 Es sind nur Satteldächer in roter oder rotbrauner Eindeckung mit Dachpfannen zulässig. Der Dachübertrag darf mind. 0,60m bis max. 1,00m betragen, bei Parzelle 3 bis max. 1,20m.

- 4.4 Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade sowie Dacheinschnitte, Dachbalkone oder Dachterrassen sind unzulässig.
- 4.5 Glanzglas- und Metallfassaden sind unzulässig.
- 4.6 Wintergärten und Erker sowie Außentreppen sind entlang der Hochstadter Straße nicht zulässig.
- 4.7 Balkone
- Balkone dürfen max. soweit wie der Dachübertrag auskragen
- 4.8 Zulässige Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind **nur für Parzelle 3** wie folgt zulässig:
- Dachgauben sind nur als Schleppegauben zulässig:
  - dürfen je Gaube max. 1,75 m (Außenmaß) breit sein,
  - müssen mindestens 4,0m von der Gebäudewand entfernt sitzen
  - müssen einen Abstand von mind. 2,50 m untereinander haben.
  - dürfen nur in der ersten Ebene des Daches angeordnet werden.
  - Die Dachaufbauten müssen mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
- 4.9 Dachflächenfenster / Solarenergieanlagen / Kollektoren
- müssen in der Dachfläche liegen und miteinander eine optische Einheit bilden, d.h. zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen bilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig. Bei der Kombination von Photovoltaikpaneelen und Kollektoren ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.
  - Aufgeständerte Varianten sind nicht zulässig.
- 4.10 Fassadengestaltung  
**Bei Parzelle 3** sind Fenster in stehendem Format vorzusehen.
- 5. Garagen/Carport/Stellplätze und Nebengebäude**
- 5.1 Die notwendigen Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.1.1 Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.1.2 Für andere Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung
- 5.2 Garage/ Carport  
Das Garagengebäude ist nur wie folgt zulässig:
- Dachneigung 20° - 28°
  - First mittig über das gesamte Dach verlaufend
- Auf Parzelle 3** ist eine Holzverschalung - zumindest im Giebelbereich - vorzusehen.

### 5.3 Stellplätze

Die offenen Stellplätze, sowie der Stauraum vor den Garagenstellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden.

5.4 Die Erschließung der notwendigen Garagen/Carport/Stellplätze entlang der Hochstadter Straße darf nur über eine gemeinsame Zufahrt erfolgen.

5.5 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen muss mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

## 6. Grünordnung

6.1 Die Streuobstwiesen auf den privaten Grünflächen müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude bepflanzt werden.

6.2 Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte/Blautanne und Fichte sind weder als Solitär noch als Hecke zulässig.

Entlang der Hochstadter Straße sind keine Hecken zulässig.

6.3 Hecken sind nur als freiwachsende Sträucher zulässig, Formschnitthecken sind unzulässig.

6.4 Im Bereich der privaten Grünflächen sind Streuobstwiesen mit mindestens 6 Obstbäumen - regionaltypische Sorten als Hochstamm/Halbstamm - anzulegen.  
Hier sind Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie Anlagen nicht zulässig.

## 7. Erschließung

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.

## 8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der Straßenverkehrsflächen (öffentlich/privat) verlaufen. Es sind nur sockellose Holzzäune, Höhe max. 1,30m, mit senkrechten Holzlatten zulässig.

## 9. Verkehr

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder

Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

D. HINWEISE:

**1. Wasserver- und -entsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

**2. Niederschlagswasser, Grundwasser, Oberflächenwasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Diese Einflüsse sind zu berücksichtigen.

Wenn beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, z.B. Kellergeschoss im Grundwasser, ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwassergefährdenden Deckschichten durchstoßen werden.

Auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbands (WZV) für die Schmutzwasserbeseitigung wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage.

Bei jedem Baugesuch wird ein Sickertest erforderlich.

Es ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Dieses kann sich aufgrund der Höhenlage der Hochstadter Straße bis auf das Niveau von 596,60 aufstauen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend bis zu der Höhenkote von mindestens 596,90 zu sichern. Es wird eine wasserdichte Bauweise empfohlen.

Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maß über der Geländeoberkante zu erstellen.

#### **4. Grünordnung und Artenschutz**

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdichtungen im Wurzelraum sind unzulässig. Die DIN 18920 (Juli 2014) und die RAS-LP 4 (1999) zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (3-fach, M 1:200) gemäß den Festsetzungen durch Text und Planzeichen beizufügen.

Beim Abbruch 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 sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch überprüft 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.

#### **5. Verkehr**

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

#### **6. Stromversorgung**

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

#### **7. Boden**

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

#### **8. Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu Tage kommen, unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

**9. Solar- und Fotovoltaik-Anlagen**

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

**10. Abfallentsorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Für die Verwertung von organischen Abfällen sollen auf dem Grundstück Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

**11. Immissionen**

Aufgrund im Dorfgebiet vorhandener Betriebe und den umliegenden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung sind Geruchs- und Staubimmissionen in einem gebietsverträglichen Rahmen hinzunehmen.

Bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des o.g. Schalleistungspegels der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schalleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ verwiesen.

**12. Spartengespräche**

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist ein Gespräch mit allen Spartenträgern durchzuführen.