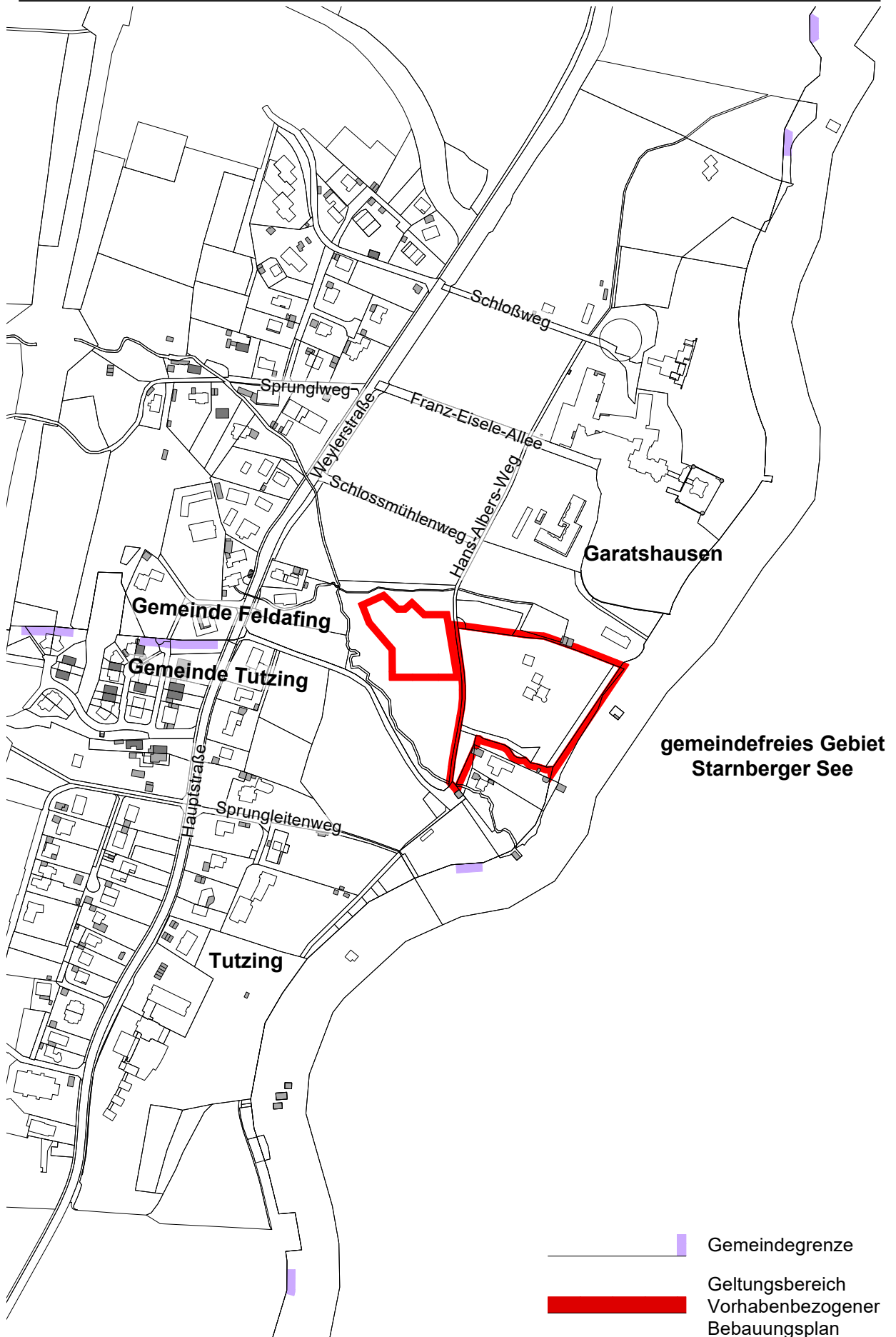


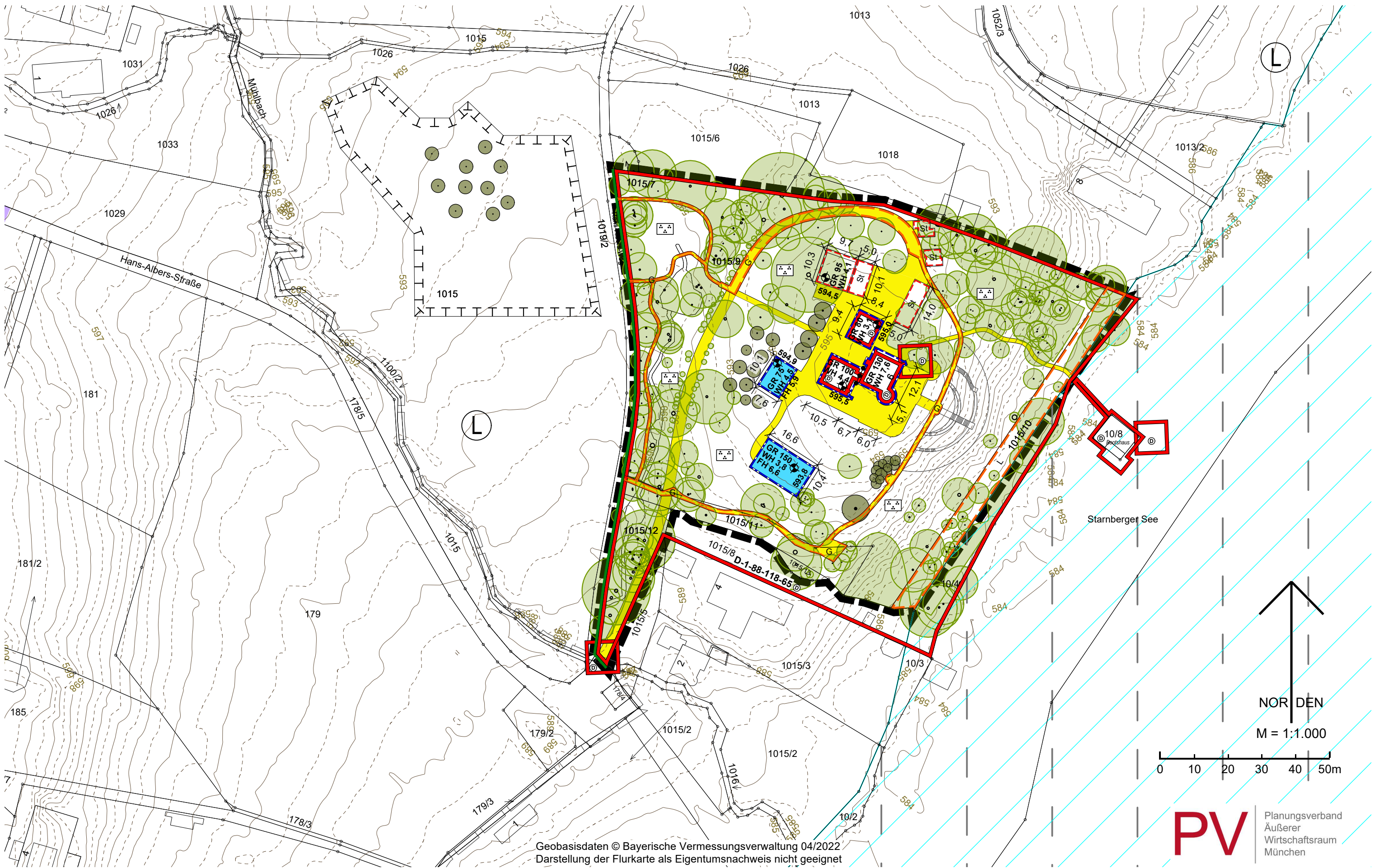
Gemeinde	Feldafing Lkr. Starnberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 62A „Albers-Villa“, Garatshausen
Grünordnung	Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH Kammerhof 6, 85354 Freising
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Feuerstein, Hagenauer QS: Ike
Aktenzeichen	FEF 2-44
Plandatum	03.02.2026 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Feldafing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.






Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022.



A Festsetzungen


1 Geltungsbereich




- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Grundfläche und Wandhöhe

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Bildung und Kultur“
- 2.2 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung und Kultur“ sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen für hochschulbezogene Aus- und Fortbildung sowie Kulturveranstaltungen einschließlich der hierfür erforderlichen zweckdienlichen Nutzungen und dienenden Nebenanlagen zulässig. Dies umfasst:
- Hochschul- und forschungsbezogene Schulungs-, Tagungs- und Seminareinrichtungen mit temporären Übernachtungs- und Selbstverpflegungsmöglichkeiten
 - Büro- und Verwaltungsflächen
 - Einrichtungen für kulturelle Zwecke
 - Nebenanlagen, die dem Zweck des Sondergebiets dienen, z.B. Lager, Werkstatt und Anlagentechnik
 - Stellplätze
- 2.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat.
- 2.4 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Teil dieser Satzung.

3 Maß der baulichen Nutzung





- 3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 150 m²
- 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 kann für Dachüberstände bis zu einer Tiefe von bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 3.200 m² überschritten werden.
- 3.2  **595,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 595,0 m ü. NHN

- 3.3 **WH 3,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 3,8 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.4 **FH 6,6** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 6,6 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig.
Bis zu einer Entfernung von 5,0 m um die überbaubaren Grundstücksflächen gem. Festsetzung 4.2 sowie der Flächen für Nebenanlagen gem. Festsetzung 5.3 sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,3 m gegenüber der festgesetzten Höhenkote (A 3.2) des jeweiligen Bauraums zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**
- 4.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 Meter überschreiten.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Es sind mindestens 12 Fahrradstellplätze herzustellen und dauerhaft vorzuhalten.
- 5.3  Flächen für Nebenanlagen
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 20 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundfläche ist zu beachten.
- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.




6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig
- 6.1.1 Die Dachneigung der Satteldächer beträgt 20° bis 35°.
- 6.1.2 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen, Ziegeln oder Metalldeckungen im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.1.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Private Verkehrsfläche
- 7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7.4  Mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche
- 7.5  Mit Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Starnberger See zu belastende Flächen

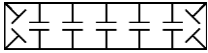
8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- 8.2  zu erhaltender Baum
- 8.3  zu pflanzender Baum
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 8.4 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
 - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

8.5 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.

8.6 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Natur- und Artenschutz

9.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Anlage von artenreichen Magerwiesen in Verbindung mit Streuobstpflanzungen

9.1 Die Ausgleichsfläche auf Flurstück 1015 der Gemarkung Feldafing mit einer Teilfläche von 3.400 m² wird dem Eingriffs-Flurstück 1015/9 der Gemarkung Feldafing zugeordnet.

9.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

10 Wasserwirtschaft


10.1 Es sind unterirdische Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von 10 m³ zu errichten. Notüberläufe sind an die Ortskanalisation anzuschließen.


11 Bemaßung


11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen






1  Einzeldenkmal Nr. D-1-88-118-65

2  Vogelschutzgebiet Nr. 8133-401 „Starnberger See“

3  Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 8133-371 „Starnberger See“

4  Landschaftsschutzgebiet Nr. LSG-00403.01 „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“

C Hinweise

- 1  Gemeindegrenze
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3 1015/9 Flurstücksnummer, z.B. 1015/9
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  Höhenlinien bestehendes Gelände (natürliches Gelände), mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 593,0 m ü. NHN
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Feldafing in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

8 Grünordnung

- 8.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 8.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

9 Artenschutz

9.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung zu bestellen.

Angrenzende Biotop- und Gehölzbestände sind von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern, Zufahrten und dergleichen freizuhalten. Für Baumaßnahmen außerhalb versiegelter Flächen sind angepasste Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune) entlang von Biotop- und Gehölzbeständen vor Beginn der Maßnahmen einzurichten.

- 9.2 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brutzeit von Vogelarten vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze von geschützten Arten als Lebensstätten genutzt werden.

9.3 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Gehölzfällarbeiten / Gehölz-Rückschnittmaßnahmen sind außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) Bay-NatSchG) und nach örtlichen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchzuführen.

- 9.4 Bei Verlusten an potenziellen Nistmöglichkeiten für Vögel und Höhlen für Fledermäuse in Gehölzen und Baumkronen sind die durch Rodung wegfallenden potentiellen Nistmöglichkeiten für Vogelarten bzw. Baumhöhlen für Fledermäuse durch aufzuhängende Nistkästen bzw. Fledermauskästen an geeigneter Stelle zu ersetzen.

9.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Nutzung von Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung des Außenbereichs (Außenbeleuchtung) ist grundsätzlich auf die Zufahrt und das unmittelbare Umfeld der Gebäude beschränkt. Außenbeleuchtung ist auf sicherheitsrelevante Bereiche beschränkt.

Für die Außenbeleuchtung sollen nur Leuchtmittel ohne UV-Strahlung mit einer Wellenlänge unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) sowie mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin verwendet werden.

Es soll keine direkte Lichtemission in den Luftraum der Umgebung erfolgen. Die Lichtabgabe der Lampen soll nach unten und auf die Gebäude gerichtet werden, nicht in die freie Landschaft.

10 Immissionsschutz

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Erschließung

12.1 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

12.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbedarfsermittlung ist durch den Betreiber des Trinkwassernetzes gem. Arbeitsblatt W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen und die zu Verfügung stehende Löschwassermenge sind zu überprüfen.

Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m³/Stunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFwG).

12.3 Abwasserbeseitigung

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren) mit getrennten Leitungs- und Kanalsystemen für die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser angelegt. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen (§ 58 WHG).

12.4 Schichtwasser, Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser bzw. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen sichern muss. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw § 8 WHG einzuholen.

13 Brandschutz

Die Vorgaben zum baulichen Brandschutz sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

15 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie wird bei bei der Gemeinde Feldafing zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau ist darüber hinaus eingeführt als technische Baubestimmung mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 10. Oktober 2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539).

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Gemeinde Feldafing, den

.....
Bernhard Sontheim, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Die Gemeinde Feldafing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feldafing, den

(Siegel)

.....
Bernhard Sontheim, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Feldafing, den

(Siegel)

.....
Bernhard Sontheim, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feldafing, den

(Siegel)

.....
Bernhard Sontheim, Erster Bürgermeister