



## **Bebauungsplan 83**

**„Bahnhofstraße 24 - Grüne Villa-“**

**Gemarkung Feldafing**

**WA / MI**

### **Planfertiger:**

Büscher Architekten und Stadtplaner  
Müllerstraße 46  
80469 München

### **Grünordnung:**

Terrabiota, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg

Plandatum: 18.03.2022  
Änderungsdatum: 02.08.2022  
06.12.2022  
02.05.2023  
10.10.2023 red. geändert. 05.12.2023

Dieser Plan besteht aus folgenden Teilen:

Präambel  
Festsetzungen durch Planzeichnung, Text und Planzeichen mit  
Nachrichtlichen Übernahmen  
Verfahrensvermerken  
Schematische Ansichten und Schnitte der Gebäude, des Geländes,  
der Freiflächenplan und der Abstandsflächenplan  
(jeweils i. d. Fassung vom 10.10.2023)

### **Präambel**

Die Gemeinde Feldafing erlässt aufgrund der §§ 2 bis 4 und der §§ 8, 9, 10 i.V. mit §13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als

## **SATZUNG.**

## A FESTSETZUNGEN

### 1. GELTUNGSBEREICH

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

1.2  Grenze benachbarter Bebauungspläne

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO);  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.2  Mischgebiet (MI § 6 BauNVO);  
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2.3 Geschossweise Nutzungsfestsetzungen im Mischgebiet:  
Baudenkmal „Grüne Galerie“:  
Erdgeschoss und Obergeschosse: zulässig sind nur gewerbliche, soziale, kulturelle Nutzungen, freie Berufe;  
Haus 2B:  
Erdgeschoss: zulässig sind nur gewerbliche, soziale, kulturelle Nutzungen, freie Berufe;

2.4  Perlschnurlinie zur Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen (MI / WA)

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GR 220 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Grundfläche; z.B. GR = 220 m<sup>2</sup>

3.2 GRg 20 m<sup>2</sup> Gesonderte maximal zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Keller- und Außentreppen am Gebäude; z.B. GRg 20 m<sup>2</sup>

3.3 Die zulässige Grundfläche des Denkmals der „Grünen Galerie“ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 180 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die zulässige Grundfläche des Neubaus Haus 1 A, B und 2 A, B darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 550 m<sup>2</sup> überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ 0,8 für Unterbauungen durch Keller und Tiefgaragen sind zulässig. Eine weitere Überschreitung im Einzelfall bei wesentlicher Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

3.4 Die schematischen Ansichten und Schnitte der Gebäude, des Geländes, der Freiflächenplan und der Abstandsflächenplan jeweils in der Fassung vom 10.10.2023 werden zum Bestandteil der Festsetzungen erklärt.

Die in den schematischen Ansichten und Schnitten der Gebäude und des Geländes dargestellten Wandhöhen und Dachformen und die im Plan dargestellten Abstandsflächen gelten als Festsetzung. ~~Abweichungen von der Wandhöhe sind bis zu 0,5 m zulässig.~~

3.5  Perlschnurlinie zur Abgrenzung von Flächen mit unterschiedener max. zulässiger Wandhöhe

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

4.1  Baugrenze;

4.2  Baulinie; verläuft die Baulinie entlang bestehender Fassaden, gelten diese als festgesetzt.

4.3  TB Baugrenze für Terrassen und Balkone

4.4 Im Planungsgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig

4.5 Wegen der Längenausdehnung der Neubauten über 50m wird besondere Bauweise festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5. BAULICHE GESTALTUNG

5.1 Als Material der Dachdeckung sind nur kleinformatige Dachsteine in roter und rotbrauner und anthrazitfarbiger Tönung zulässig.

5.2 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nur auf den geeigneten Dächern und nur ohne Aufständigung und flächenparallel mit der Dachdeckung zulässig. Abstand von der Dachdeckung max. 0,2 m. Sie haben sich in die Gestaltung des Daches zu integrieren. Abstand von Ortgang und Traufe mindestens 0,5m. Für mit der Eindeckung kombinierte Solar- bzw. Photovoltaikdachdeckungen entfällt der Mindestabstand zu Ortgang und Traufe. Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nur mit blendfreier und nichtglänzender Beschichtung zulässig.

5.3  Die mit nebenstehendem Planzeichen markierten Dachflächen sind mit mindestens 80 % der nach Nr. B 6.2 dieser Satzung zulässigen Fläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

5.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Breite von 0,8 m auf max. 1/4 der darunter befindlichen Fassadenlänge zulässig.

5.5 Balkone sind zulässig bis zur Größe untergeordneter Bauteile nach Art. 6 (8) Satz 2. BayBO.

5.6 Einfriedungen: Entlang der Bahnhofstraße sind die denkmalgeschützten historischen Einfriedungselemente zu erhalten bzw. nach Verschiebung der Grundstücksgrenze dort wiederzuverwenden und soweit erforderlich, formidentisch zu ergänzen. Ein gestalterisch angepasstes Tor für den Feuerwehrgang ist zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Holzzaun (Staketenzaun) aus naturfarben imprägnierten oder rohem Holz, an den seitlichen und hinteren Grenzen sind auch lebende Hecken, oder Maschendrahtgewebe mit Hinterpflanzung aus heimischen Gehölzen zulässig. Umweltschädliche Behandlungen wie Teer sind ausdrücklich untersagt.

5.7 Die Höhe der Einfriedung darf 1,50 m, ab Oberkante des Geländes gemessen, nicht überschreiten. Die Höhe der bestehenden straßenbegleitenden Zaunelemente kann weitergeführt werden. Für Kleintiere ist an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ein Durchschlupf von 0,1 m Höhe freizulassen.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche; mit schematischer Darstellung von Gehweg und Fahrflächen

6.3  Baumstandort mit zu pflanzendem Baum; die Lage kann der Verkehrsflächenplanung angepasst werden.

## 7. PARKPLÄTZE; STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Es werden 34 Stellplätze für Pkw festgesetzt; Davon 32 Stellplätze in der Tiefgarage. Bei Einhaltung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV vom 30. Nov.1993) oder bei Nachweis eines mit der Gemeinde Feldafing abgestimmten Mobilitätskonzeptes kann von der Anzahl der festgesetzten Stellplätze abgewichen werden.

Es sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder zu schaffen. Richtwert: Wohnen ein Stellplatz / 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche; für jede Wohneinheit mindestens ein Stellplatz; Büroräume und Verwaltungsräume ein Stellplatz / 120 m<sup>2</sup> anrechenbare Nutzfläche; besucherintensive Nutzungen ein Stellplatz / 90 m<sup>2</sup> anrechenbare Nutzfläche. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage; Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Nebenräume und Kellerräume zulässig.
- 7.2  Fläche für einen Pkw-Aufzug
- 7.3  Fläche für öffentlich zugängliche Kurzparkplätze der anliegenden Nutzungen
- 7.4  Fläche für Stellplätze
- 7.5  Zu und Ausfahrt
- 7.6  Vor Toren zur Tiefgaragenzufahrt darf ein Stauraum zur Straße von mindestens 5 m nicht eingefriedet werden

## 8. GRÜNORDNUNG

- 8.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit nicht als Terrassenflächen, Verkehrsflächen oder sonstige Nebenanlagen angelegt, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für unterbaute Bereiche, auf denen im Schnitt mind. 0,8 m durchwurzelbares Substrat aufgebracht werden muss.
- 8.2 Fensterlose Wandflächen mit mehr als 2 m Breite im Erdgeschoß und insgesamt > 20 m<sup>2</sup> Fläche sind durch Rank- und Schlinggewächse dauerhaft zu begrünen. Nötigenfalls sind geeignete Rankhilfen vorzusehen.
- 8.3  Private Grünfläche „Uferböschung“; sie ist in ihrer Modellierung und Eigenart und mit den vorhandenen Gehölzbeständen zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der Uferböschung sind im Abschnitt westlich der Bauräume mind. 20 Laubbäume und 30 Laubsträucher zu erhalten. Sollte aufgrund von Krankheit, Windbruch etc. die Anzahl unterschritten werden, sind entsprechende Gehölze gem. Punkt C.18 aus dem natürlichen Aufwuchs zu entwickeln oder nachzupflanzen. Im Abschnitt westlich des Grundstücks Fl.Nr. 88/3 (Bahnhofstr. 30) sind 7 Laubbäume gem. C.18 zu pflanzen. Für Pflanzungen innerhalb der Uferböschung sind abweichend von A.9.7 Heister (Höhe > 200 cm) zulässig. Allerdings sind je zu entwickelndem Baum mind. 3 Heister zu pflanzen. Bei Erreichen eines Stammumfangs von 25 cm bei einem der Heister dürfen die anderen beiden erforderlichenfalls gefällt werden.  
Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme einer Fußwegverbindung entlang des Bachlaufes sowie einer Brücke über den Bach unzulässig (vergl. C.13). Für eine Fußwegverbindung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
- 8.4  Öffentliche Grünfläche „Park“; die Öffentliche Grünfläche „Park“ gehört nicht zum Bauland. Sie ist mit den vorhandenen Grünbeständen zu erhalten und zu pflegen.  
Für eine mögliche spätere Fußwegverbindung ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
- 8.5  Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- 8.6  Wasserfläche Starzenbach; Gewässer III. Ordnung; die dargestellte Uferlinie kann sich durch natürliche Vorgänge wie Erosion oder Sedimentation verändern.
- 8.7  Zu pflanzender Laubbaum; Zur Pflanzung festgesetzte Laubbäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung, 3 x verpfl., Stammumfang > 18 cm in max. 5 m Abstand des in der Planzeichnung dargestellten Standorts zu pflanzen. Bei Überschreitung von Baugrenzen durch den Kronenbereich zu pflanzender Laubbäume hat der durch Baugrenzen gebildete Bauraum Vorrang, Fachgerecht durchgeführte Rückschnitte der Kronen sind zulässig.
- 8.8  Kronenumfang der zu erhaltenden Baumgruppe mit Darstellung eines darüberhinausgehenden Schutzbereiches von 1,50m Breite (rote Line). Bei Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich zu schützen. Erforderliche Bodenabgrabungen im Wurzelbereich dieser Bäume (Kronentraufe gem. Plandarstellung zzgl. 1,5 m) sind nur bis max. 1 m außerhalb des Bauraums zulässig und entsprechend zu spunden. Vor den Bodenarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. „Baumschutz auf Baustellen“ des Landratsamts Starnbergs durchzuführen.
- 8.9 Außenbeleuchtung ist nur mit voll eingekofferten, insektendichten Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig. Lampen dürfen nur in einem Winkel > 20° unter der Horizontalen abstrahlen, so dass Kugelleuchten und Bodenstrahler unzulässig sind.
- 8.10 Für Hecken- und Strauchpflanzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig, der Anteil an heimischen, autochthonen Laubgehölzen muss mind. 70 % betragen.
- 8.11 Die festgesetzte Bepflanzung der Baugrundstücke ist innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgenden Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) herzustellen
- 8.12 Alle zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- 8.13 Im Bereich der Flächen gem. A.9.3 und A.9.4 sind Stützmauern unzulässig.
- 8.14 Flachdachflächen sind dauerhaft mit mind. 10 cm durchwurzelbarem Substrat extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Spielplatz- und Terrassenflächen.
- 8.15 Vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig. Glasflächen > 1,5 m<sup>2</sup> sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas gegen Vogelschlag zu sichern (geprüfte hochwirksame Markierungen vgl. z. B. Empfehlungen auf <http://www.vogelglas.info>).

## 9. WASSERWIRTSCHAFT

Hinsichtlich der Einleitungsstelle von Regenwasser sind folgende Standardauflagen vorgeschrieben:

1. Die Einleitungsstelle in das Gewässer ist so zu sichern, dass keine Kolke, Uferanbrüche, Ausspülungen und Unterhöhungen auftreten können.
2. Die Entwässerungsleitungen dürfen nicht in das Gewässer hineinragen.
3. Es dürfen nur Materialien und Baustoffe verwendet werden, insbesondere für erdberührte und im Freien befindlichen Bauteile, die keine wassergefährdenden und/oder auslaugbaren Stoffe enthalten.

4. Die Anlage ist auf eigene Kosten abzuändern oder zu verlegen, wenn dies aus Gründen der ordnungsgemäßen flussbaulichen Unterhaltung oder weiterer Anforderungen nach der WRRL erforderlich ist.
5. Eventuell später notwendig werdende Verlegungen oder Vertiefungen des Gewässers hat der/die Antragsteller/in zu dulden, wenn dies aus Gründen der ordnungsgemäßen flussbaulichen Unterhaltung erforderlich ist.
6. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.
7. Gesammeltes Wasser aus der Tiefgarage ist zu verdunsten bzw. dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung in den Starzenbach oder eine Versickerung ist nicht zulässig.

## 10. Immissionsschutz

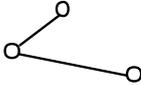
Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade von Haus 1A samt Zwischenbau und Haus 2A sowie an den Süd- und Nordfassaden von Haus 1A sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) auszustatten, soweit keine zentrale Raumlufanlage installiert wird. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Alternativ können die betroffenen Fenster mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergarten) umbaut werden.

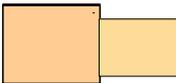
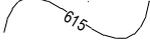
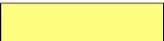
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen sich nach der DIN 4109-1 vom Januar 2018. Für den Schallschutz gemäß DIN 4109 ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

## B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Elektromobilität: Lt. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG vom Feb. 2021 ist bei neu zu errichtenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen, jeder Stellplatz mit der Leitinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.
2. **D** Baudenkmal „Grüne Galerie“, Beschreibung in der Denkmalliste: Landhaus, dann Konditorei und Kaffee Humpl, als letzte Nutzung Buchheim Museum; zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, 1875, um 1910 Anbau von verglaster Eckloggia, Wintergarten, Lauben und Vorzeichen, Umbau 1922 von Johann Steidele und Kaffeehausumbau 1936 von Engelbert Knittl; mit Einfriedung, um 1910, teilweise erneuert.
3.  60 m Linie  
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Starzenbach (einem Gewässer 3. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Starnberg–Fachbereich Umweltschutz) einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

## C HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2. **88/2** Bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 88/2

3.  Bestehendes Gebäude
4.  Vorgeschlagener Baukörper mit Zwischenbau
5.  Höhenlinien; die Höhenlinien dienen lediglich der Veranschaulichung der Geländemodellierung.
6.  654,9 müNN Höhebezugspunkt in Metern über Normalnull (müNN), z.B. 654,9 müNN
7. HAUS2B Bezeichnung der einzelnen Bauteile; z.B. Bauteil HAUS 2B
8.  FW Feuerwehrgang zum Baugrundstück
9.  Bushaltestelle
10.  Bestehendes abzubrechendes Gebäude
11.  Fußweg mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; innerhalb der Flächen gem.A.9.3 und A.9.4.1 ist für eine Fußwegverbindung ein in der Lage variabler, bachbegleitender Fußweg zulässig. Für diesen ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
12.  Private Verkehrsfläche
13. Klimaschutz: Der Einsatz regenerativer Energieträger oder gemeinschaftlicher Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Kopplung) wird empfohlen. Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (Photovoltaik- und Solaranlagen) wird im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele nach § 1 Abs. 6, Punkt 7. f BauGB) festgesetzt. Alle Möglichkeiten der Nutzung von ‚Grünen Maßnahmen‘ als Anpassungsstrategie an den Klimawandel wie z.B. Fassadenbegrünung zum sommerlichen Wärmeschutz sollen ausgeschöpft werden.
14. Für alle Bauvorhaben ist den Bauanträgen bzw. dem Antrag im Freistellungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen dieser Satzung beizufügen
15. Arbeiten an Gehölzen insb. Fällungen / Rodungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.2.), bei Höhlenbäumen auch bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, vorgenommen werden. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) ein vorgezogener Ausgleich zu schaffen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).
16. Das gesamte Grundstück befindet sich im 60-m-Bereich des Starzenbachs, sodass für die Errichtung, wesentliche Änderung und Stilllegung baulicher Anlagen auch im Falle einer verfahrensfreien Errichtung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Im Zuge eines Bauantragsverfahrens wird die untere Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg amtsintern beteiligt. Bei verfahrensfreier Änderung von Anlagen oder auch bei Bauantrag im Freistellungsverfahren ist bei der unteren Wasserbehörde ein eigenständiger Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.
17. Vorschlagsliste heimische Laubbäume
- |             |                            |               |                         |
|-------------|----------------------------|---------------|-------------------------|
| Feld-Ahorn  | <i>Acer campestre</i>      | Spitz-Ahorn   | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn  | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Hainbuche     | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rot-Buche   | <i>Fagus sylvatica</i>     | Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i>     |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i>       | Silber-Weide  | <i>Salix alba</i>       |
| Elsbeere    | <i>Sorbus torminalis</i>   | Berg-Ulme     | <i>Ulmus glabra</i>     |

Vorschlagsliste Heimische Sträucher / Kleinbäume

Gewöhnl. Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euro-</i>
			<i>paeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Johannisbeeren	<i>Ribes rubrum / nigra</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Wild-Rosen	<i>Rosa z. B. canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

18.

Häusliches Schmutzwasser

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Beim Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist zwingend Kontakt mit dem Abwasserverband Starnberger See aufzunehmen sowie dessen gültige Satzung zu beachten. Die ausreichende hydraulische sowie frachttechnische Mehrbelastung der Kläranlage Starnberg ist mit dem Verband abzustimmen und durch diesen bestätigen zu lassen. ~~Abwasser-~~Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See (AV) vor Bezug bzw. vor Inbetriebnahme anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Bei der Planung von Gebäuden und Oberflächenentwässerung müssen insbesondere die Tieflage bzw. Hochlage der bestehenden Schmutz- und Regenwasserwasser-Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See und der privaten Zuleitungen berücksichtigt werden. Die Ableitung von häuslichem Abwasser in die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See ist zulässig; spezielle Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen.

19.

Niederschlags- und Drainagewasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden (Trennsystem).

20.

Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist auf den bindigen, z.T. schluffigen Böden nicht überall gegeben. Sickerschächte sind bis zu einer max. Tiefe von 5 m nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Es ist seitens des Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt und die Fließwege beachtet werden. Regenwasser der Dachentwässerung sollte zur Bewässerung verwendet werden. Grundsätzlich werden Retentionszisternen und die Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Bei Um- oder Neubauten sind nach Möglichkeit Regenwasserzisternen als Brauchwasserreservoir zur Verzögerung des Wasserabflusses vorzusehen. Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entsprechenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen. Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt ferner Mulden-Rigolen-Elemente statt technischer Drosseln. So kann einerseits eine Vorreinigung über eine Bodenpassage erreicht werden und entsprechende Anlagen sind nach unserer Einschätzung wesentlich besser bei Unterhalt, Wartung und Betriebssicherheit (Verlegungsgefahr kleiner Drosseln).

Insbesondere bei Flurstücksteilungen ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten. Der Abwasserverband ist bei derartigen Vorhaben bereits im Vorfeld mit einzubinden.

Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.

Auf hydraulische Ermittlungen des Starzenbachs kann verzichtet werden, wenn die Retentionsfunktion der unbebauten Fläche im bebauten Zustand durch technische Drosseln bzw. eines Mulden-Rigolenelemente kompensiert wird. Die Berechnungen hierfür sind durch den Antragssteller beizubringen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Starzenbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Errichtung des Fußwegs entlang des Bachs sowie die Brücke über den Bach ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg zu stellen.

Der Abwasserverband weist ausdrücklich darauf hin, dass an der Grenze zu Flurstück 88/3 ein Niederschlagswasserkanal ausschließlich für die Straßenentwässerung liegt (Abfahrt Tiefgarage).

#### Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch mögliche bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten und Hangbauweisen könnte Quell- und/oder Schichtenwasser angetroffen werden.

Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See ist gemäß Entwässerungssatzung nicht gestattet, da es sich nicht um Abwasser handelt. Entsprechende Voruntersuchungen des Baugrunds sind hier empfehlenswert. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten.

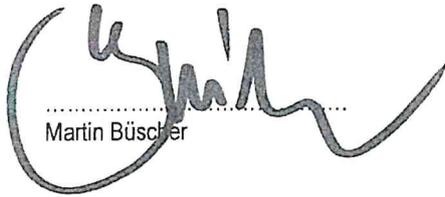
21. Es ist im gesamten Planungsgebiet mit Hangschichtwasser und während der Bauzeit mit Schichtwasserzutritten zu rechnen. Der Normalgrundwasserspiegel ist in den tieferen Lagen zu beachten. Anfallendes Hangschichtwasser der Drainage darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Für die Entnahme von Grund-, Schichten- und Hangwasser (Bauwasserhaltung) ist vorab rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, zu beantragen. Der AV Starnberg weist ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.
22. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem Gelände wird empfohlen. Im Einzelfall reicht dieser Schutzmaßnahme nicht aus. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
23. Sämtliche Neubauten sind 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 ist. Die Gebäude müssen vor der Nutzungsaufnahme an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.
24. Die Deutschen Bahnbetriebe weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
25. Altlasten sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist

- unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)
26. Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden.  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.
27. Brandschutz: Zur Sicherstellung des Flucht- und Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr sind auf dem Grundstück ausreichend Flächen von 2m x 3m für den Einsatz von tragbaren Leitern vorzuhalten. Diese Flächen sind stets frei zu halten.
28. Bei Teilungen des Grundstücks sind die unter diesem Punkt A.3.3 genannten zulässigen Grundflächen so zu teilen, dass die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und dem PKW-Lift als Gemeinschaftstiefgarage und die Erschließung der rückwärtigen Baukörper gewährleistet ist.
29. Versorgungsleitungen:  
In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.
- Die vorhandene Erdgasleitung der Energienetze Bayern ist zu beachten.
- Die Wasserleitung der Wasserversorgung Pöcking gKU darf nicht überbaut werden.
30. Abfallentsorgung: Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung). Die Abholung und Leerung erfolgt an der Bahnhofstraße, die private Verkehrsfläche wird nicht befahren.
31. Abstandsflächen: Grundsätzlich gilt auf dem Vorhabengrundstück die Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021 der Gemeinde Feldafing. Durch den beigegefügte Abstandsflächenplan wird H nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB differenziert festgesetzt.
32. Kartengrundlage: Digitale Katasterkarten der Gemeinde Feldafing M 1:1000 Quelle: bayer. Vermessungsverwaltung; Höhenangaben in Meter über NN.

33. Planzeichnung als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.  
Maßstab M = 1:500; die Planzeichnung ist genordet.

Planfertiger

München, den 11.12.23  
Architekt

  
.....  
Martin Büscher

Gemeinde Feldafing

Feldafing, den 18.12.2023  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Bernhard Sontheim



Anlagen der Festsetzungen:

Schematische Ansichten und Schnitte der Gebäude und des Geländes, Freiflächen- und Abstandsflächenplan  
(Fassungsdatum jeweils 10.10.2023)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 ‚Grüne Villa‘ wurde vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing in der Sitzung am 08.09.2020 gefasst. Der Entwurf wurde vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing am 02.08.2022 gebilligt und am 02.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht (S 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing am 02.08.2022 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 02.08.2022 fand in der Zeit vom 13.09.2022 bis einschließlich 17.10.2022 statt (S 3 Abs. 2 und S 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing am 02.05.2023 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 02.05.2023 fand in der Zeit vom 15.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 statt (S 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die erneute öffentliche Auslegung des vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing am 10.10.2023 gebilligten Entwurfes samt Begründung in der Fassung vom 10.10.2023 fand in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 14.11.2023 statt (S 4a Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Feldafing hat mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 05.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 83 ‚Grüne Villa‘ mit Begründung in der Fassung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen (S 10 Abs. 1 BauGB).

Feldafing, den *18.12.2023*  
Bernhard Sontheim

Erster Bürgermeister



### Vermerk zur Rechtskraft

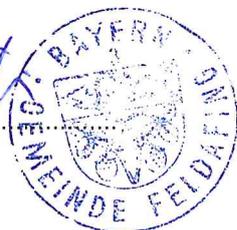
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am *20.12.2023* ortsüblich bekannt gemacht (S 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB).

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des S 44 BauGB und die SS 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2023 ist damit in Kraft getreten (S 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Feldafing, den *20.12.2023*  
Erster Bürgermeister

Bernhard Sontheim







**Legende**

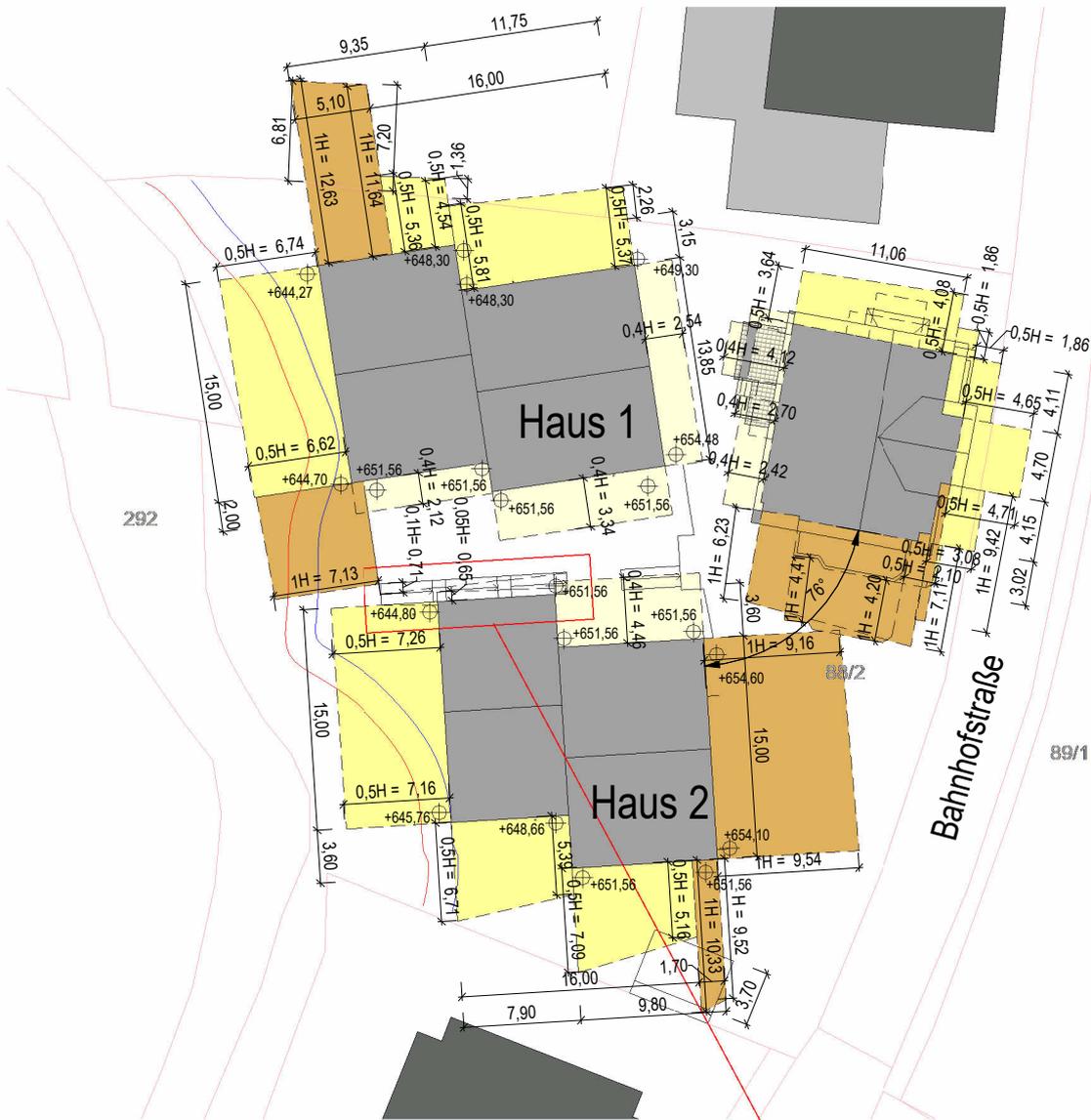
- Abstand zur Baumkrone 1,50 m
- Abstand zum Hang 2,00 m

Feldafing "Grüne Villa"  
 Freiflächenplan

M 1:200 10.10.2023

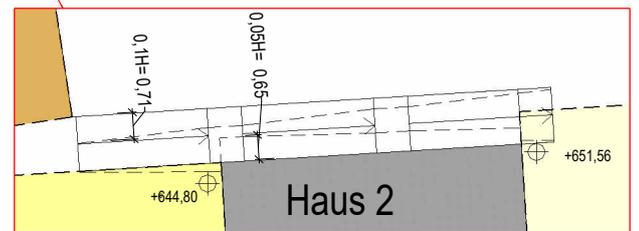
**Project GmbH**  
 Planungsgesellschaft  
 für Städtebau,  
 Architektur und Freianlagen  
 Gottfried-Keller-Straße 37  
 81245 München  
 Telefon 089 829204 - 0  
 Telefax 089 829204 - 10  
 www.project-gmbh.de  
 muenchen@project-gmbh.de





Bahnhofstraße

Lageplan  
M 1 : 500



Ausschnitt Lageplan  
M 1 : 200

Legende: Festgesetzte Abstandsflächen

- Abstandsflächen 1H
- Abstandsflächen 0,5H
- Abstandsflächen 0,4H
- Abstandsflächen < 0,2H
- Festgesetzte ÜNN-Höhe



**Project GmbH**  
 Planungsgesellschaft  
 für Städtebau,  
 Architektur und Freianlagen

Gottfried-Keller-Straße 37  
 81245 München  
 Telefon 089 829204 - 0  
 Telefax 089 829204 - 10  
 www.project-gmbh.de  
 info@project-gmbh.de

Feldafing "Grüne Villa"

Abstandsflächenplan

M 1:500 + 1:200 10.10.2023