

STADT STARNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 8070

„AM WIESENGRUND“

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WEILHEIMER
STRAßE, WALDSPIELPLATZ UND PRINZENEICHE,
GEMARKUNG SÖCKING

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

Entwurf

**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniak**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400
F.: +49 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

HINNENTHALSCHAAER

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Teil C - Begründung
Anlage 1: Verkehrsgutachten, 12.05.16, Fortschreibung, 29.05.18
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.17
Anlage 3: Faunistische Bestandserhebung, 20.10.16
Anlage 4: Untersuchung zur Gewässerfauna, 07.02.18
Anlage 5: Baumbegutachtung, Schreiben vom 28.02.18
Anlage 6: Gutachten Niederschlagswassermanagement, 19.02.18
Anlage 7: Konzept zum Niederschlagswassermanagement, 03.03.17
Anlage 8: Baumbestandsplan mit Baumbestandsliste

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- (2) Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- (3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in folgende Teilgebiete unterteilt:

WR 1,
WR 2/3,
WR 4
WR 5.
- (4) Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die angegebene Werte für die Grundfläche als Höchstgrenzen.
- (2) Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Flächen von Balkonen und Terrassen ist bis zu 20 % der festgesetzten Grundfläche zulässig.
- (3) Durch Flächen gem. § 2 Ziffer 2 und Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Summe der festgesetzten Grundflächen überschritten werden bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im für die Haustypen H1 bis H4 und von 0,7 für den Haustyp 5.
- (4) Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die Fläche des durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen definierten Baugrundstücks maßgebend.
- (5) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Balkonen um maximal 0,60 m und von Terrassen um maximal 4,20 m überschritten werden.

§ 3 Haustypen

(1) Haustyp 1, Reihenhauses Standard

Die Hausbreite darf 6,00 m nicht unterschreiten.

max. Gebäudetiefe 11,00 m

max. zulässige Wandhöhe:

9,30 m

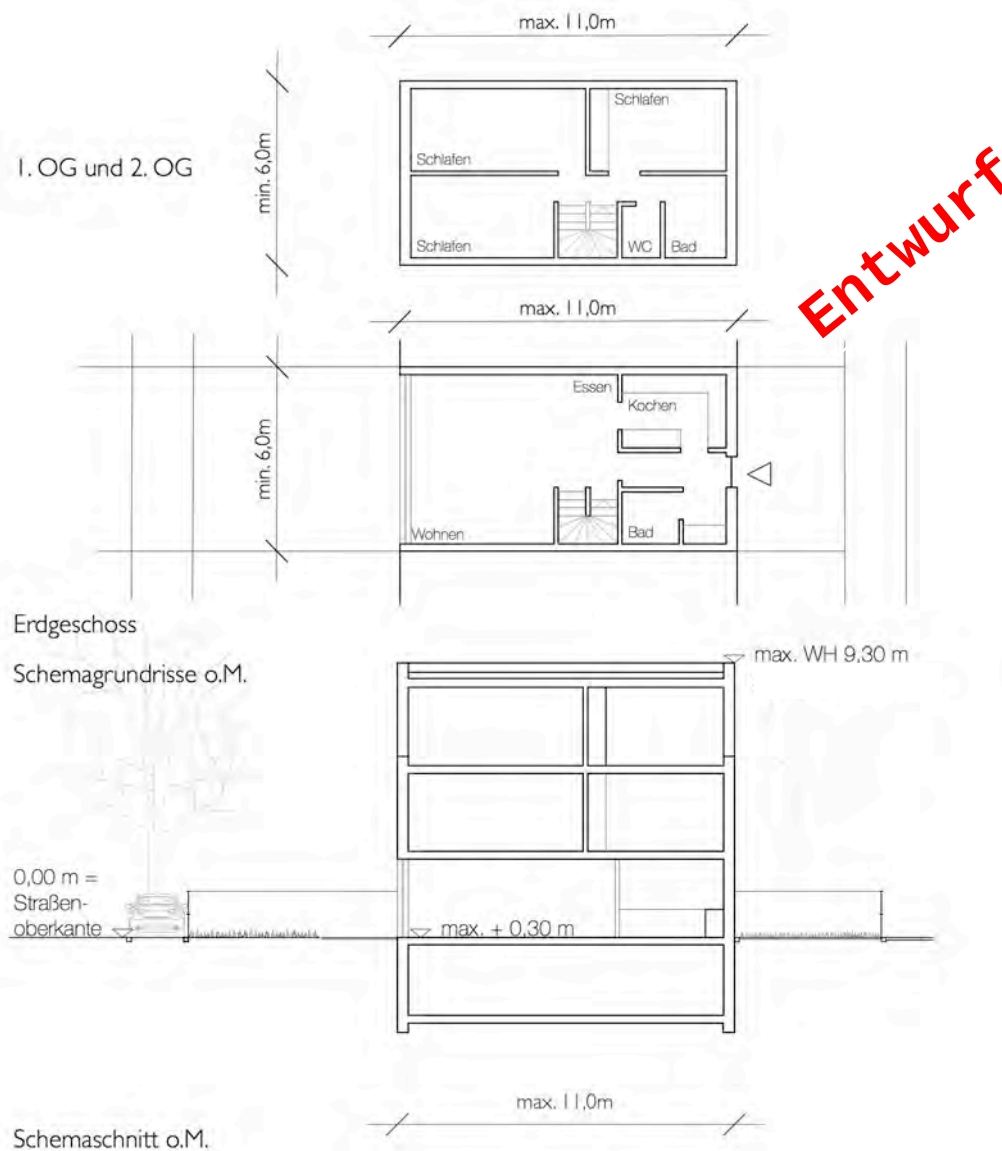
Dachform:

Flachdach

max. zulässige Grundfläche:

70 qm

Haustyp 1:



(2) Haustyp 2a, Reihenhauses mit integrierten Stellplätzen

Die Hausbreite darf 6,00 m nicht unterschreiten.

max. Gebäudetiefe 13,50 m

Erdgeschoss auf der Straßenseite mind. 3 m von der Baulinie zurückgesetzt,

Obergeschoss auf der Gartenseite mind. 2 m gegenüber der Fassade zurückgesetzt

max. zulässige Wandhöhe:

6,50 m

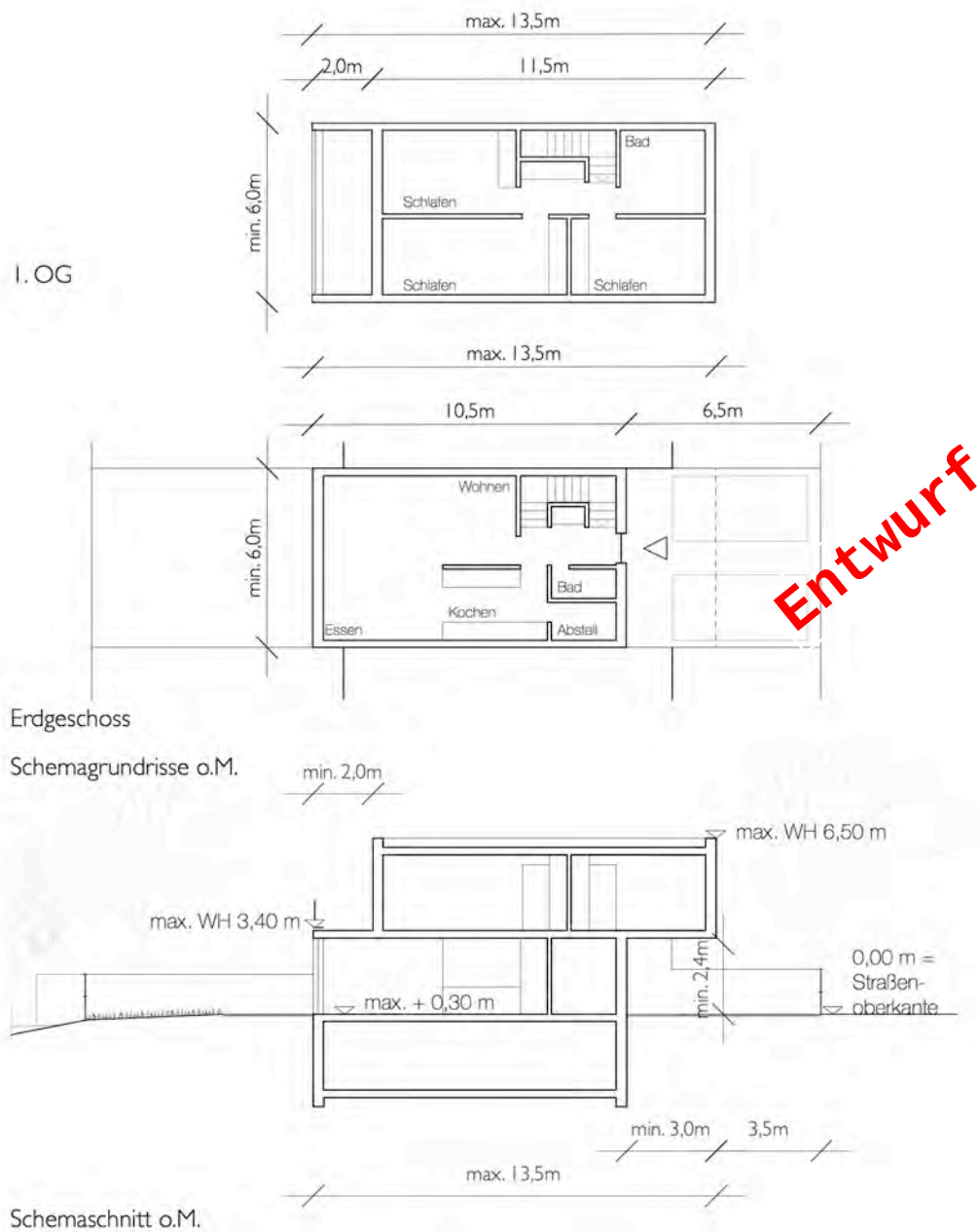
Dachform:

Flachdach

max. zulässige Grundfläche:

90 qm

Haustyp 2a:



(3) Haustyp 2b, Reihenhaus mit integrierten Stellplätzen

Die Hausbreite darf 6,00 m nicht unterschreiten.

max. Gebäudetiefe 13,50 m

Erdgeschoss auf der Straßenseite mind. 3 m von der Baulinie zurückgesetzt,

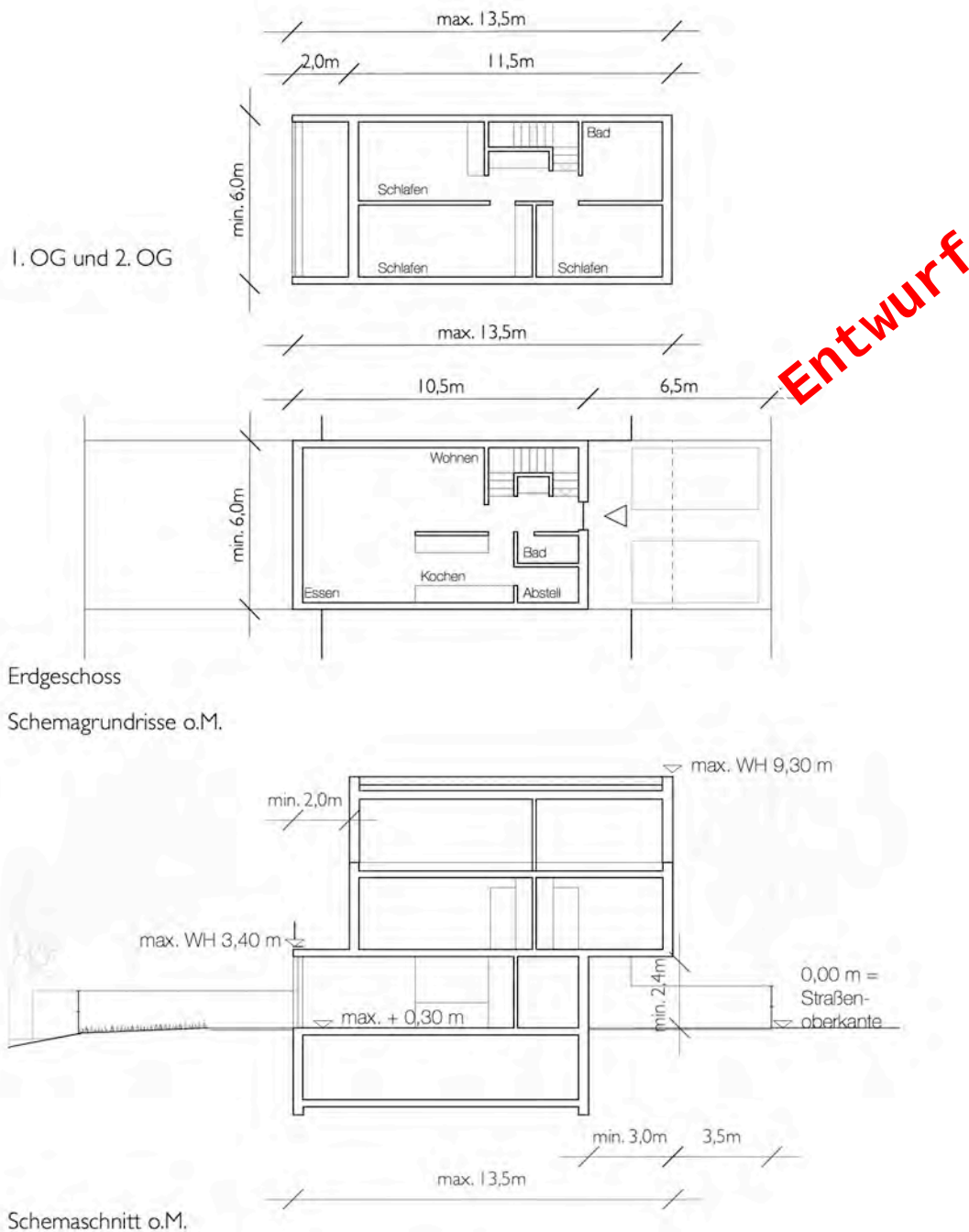
Obergeschosse auf der Gartenseite mind. 2 m gegenüber der Fassade **des darunter liegenden Geschosses** zurückgesetzt

max. zulässige Wandhöhe: 9,30 m

Dachform: Flachdach

max. zulässige Grundfläche: 90 qm

Haustyp 2b:



(4) Haustyp 3, Reihenhaush Splitlevel

Die Hausbreite darf 7,00 m nicht unterschreiten.

max. Gebäudetiefe 11,50 m

max. zulässige Wandhöhe:

8,00 m

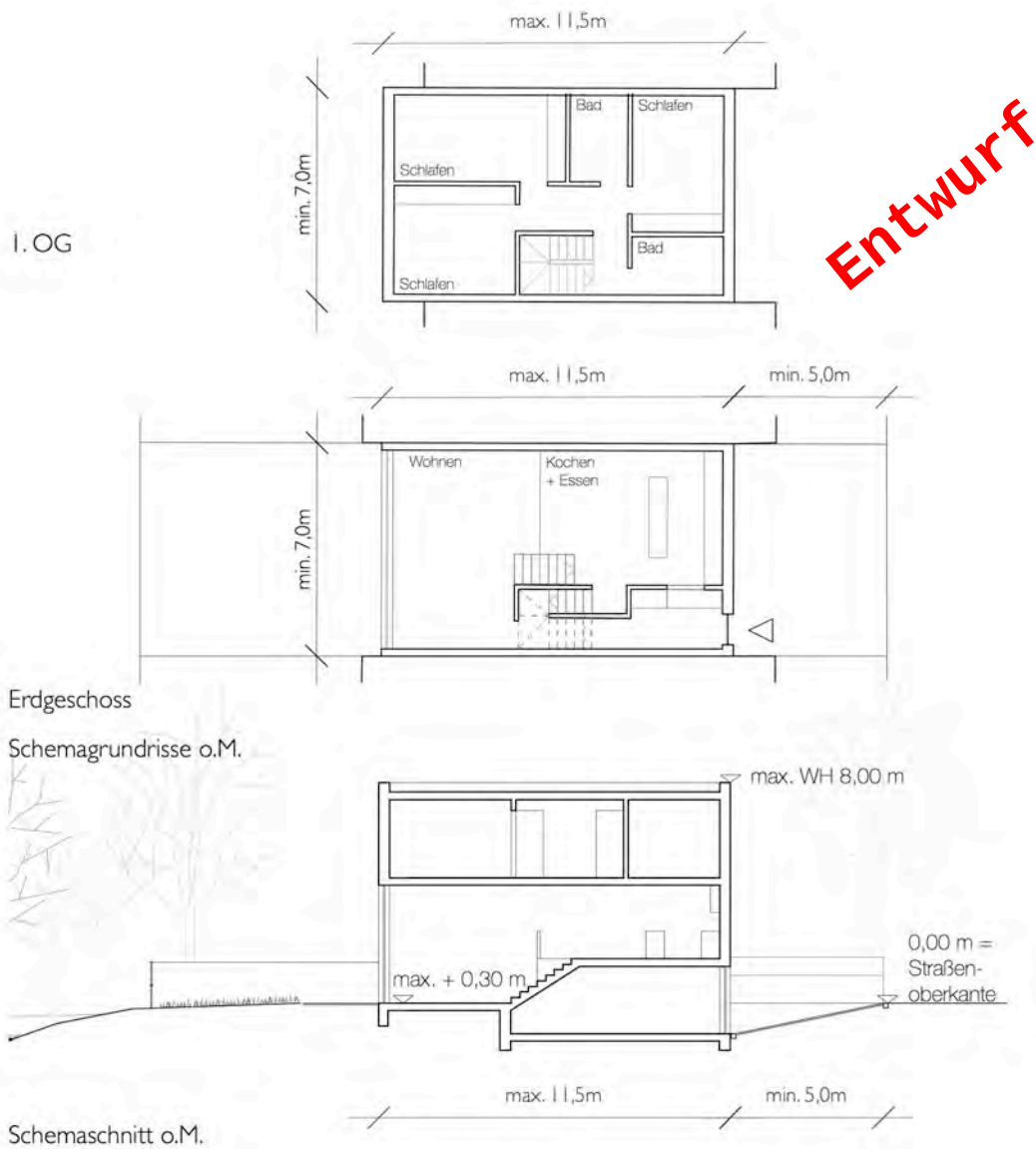
Dachform:

Flachdach

max. zulässige Grundfläche:

85 qm

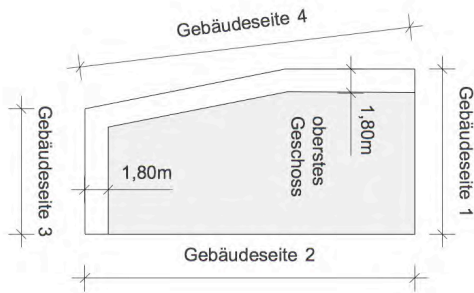
Haustyp 3:



(5) Haustyp 4, Geschosswohnungsbau

max. zulässige Wandhöhe: 9,30 m
 Dachform: Flachdach
 oberstes Geschoss, auf zwei zusammenstoßenden Gebäudeseiten min. 1,80 m gegenüber der Fassade **des darunter liegenden Geschosses** zurückgesetzt

Haustyp 4:



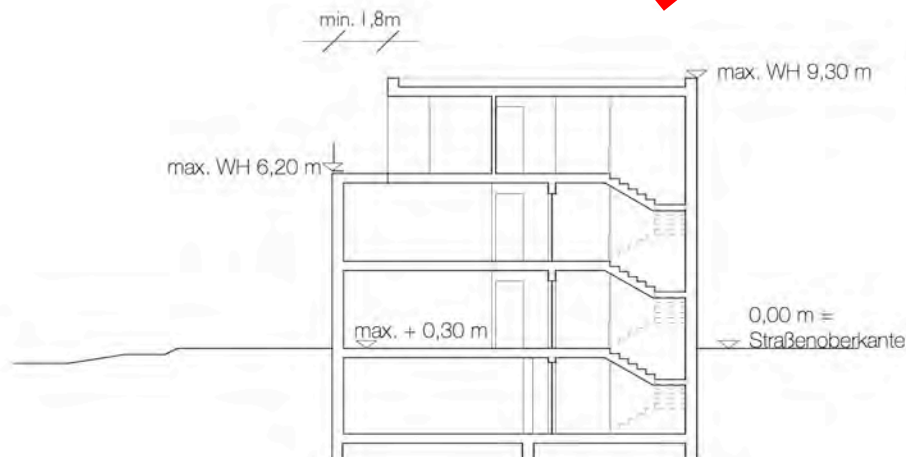
Schema o.M.

„oberstes Geschoss, auf zwei zusammenstoßenden Gebäudeseiten min. 1,80 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt,“

zulässig: Gebäudeseiten 3+4 zurückzusetzen oder Gebäudeseiten 4+1, 1+2, 2+3.

Nicht zulässig: Zurücksetzen der Gebäudeseiten 2+4 oder 3+1.

Entwurf



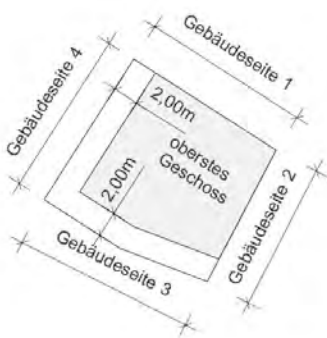
Schemaschnitt o.M.

(6) Haustyp 5, Punkthaus

oberstes Geschoss, auf zwei zusammenstoßenden Gebäudeseiten min. 2,00 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt

max. zulässige Wandhöhe: 12,10 m

Dachform: Flachdach



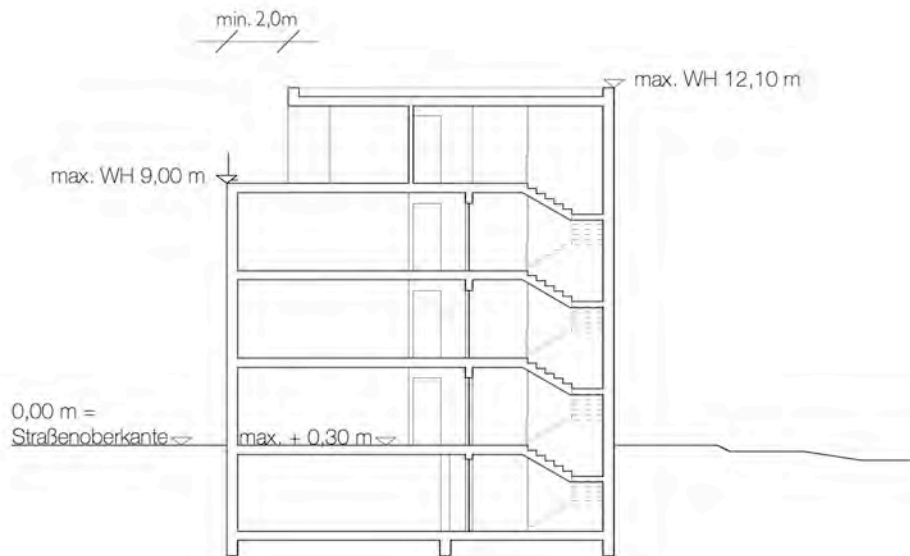
Schema o.M.

„oberstes Geschoss, auf zwei zusammenstoßenden Gebäudeseiten min. 2,00 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt,“

zulässig: Gebäudeseiten 3+4 zurückzusetzen oder Gebäudeseiten 4+1, 1+2, 2+3.

Nicht zulässig: Zurücksetzen der Gebäudeseiten 2+4 oder 3+1.

Haustyp 5:



Schemaschnitt o.M.

Für den mit Nutzungstrennlinie abgegrenzten Verbindungsbaukörper ist eine maximale Wandhöhe von 5,90 m und als Dachform ein Flachdach zulässig.

- (7) Die angegebenen Werte für die Wandhöhen gelten als Höchstgrenzen. Sie werden gemessen von der Oberkante Straße im Bereich des Gebäudezugangs bis zum Schnittpunkt der Außenwand bis zur Oberkante Attika.
- (8) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit max. 30 cm über Oberkante Straße im Bereich des Gebäudezugangs festgesetzt.

§ 4 Dächer

- (1) Die festgesetzten Flachdächer dürfen eine Neigung von 6° nicht überschreiten und müssen mit einer Attika abschließen.
- (2) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf den Dächern zugelassen. Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf die zulässige Wandhöhe um maximal 1,80 m überschreiten, wobei Sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen.

§ 5 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebengebäude

- (1) Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

H1 – H3:	je Reihenhaushaus	2 Stellplätze,
H4, H5	je Wohnung	
	bis einschließlich 60 qm Wohnfläche	1 Stellplatz,
	bis einschließlich 120 qm Wohnfläche	2 Stellplätze,
	über 120 qm Wohnfläche	3 Stellplätze.

- (2) H1: Für den Haustyp 1 sind Stellplätze nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und zwar je 1 Stellplatz pro Haus als überdachter Gemeinschaftsstellplatz und je 1 Stellplatz als nicht überdachter Stellplatz. Tiefgaragen sind unzulässig.
- (3) H2a und H2b: Beim Haustyp 2a und b sind Stellplätze nur in den hierfür festgesetzten Flächen auf dem eigenen Grundstück zulässig als 2 oberirdische Stellplätze je Haus. Tiefgaragen sind unzulässig.
- (4) H3: Beim Haustyp 3 sind je 2 Stellplätze je Haus als Garage nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.
- (5) H4 und H5: Die Tiefgaragen und die oberirdischen Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (6) Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- (7) Überdeckte Gemeinschaftsstellplätze für den Haustyp 1 sind nur mit begrüntem Flachdach mit einer maximalen Neigung von 6° zulässig.
- (8) Anlagen für Fahrradabstellplätze dürfen die Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Es sind je 2 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, davon mindestens ein Abstellplatz oberirdisch. Je Fahrradstellplatz sind mind. 1,5m² Fläche vorzusehen.
- (9) In öffentlichen Grünflächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig: Sport- und Spielanlagen.
- (10) Die Überdeckung von Tiefgaragen muss soweit nicht überbaut mindestens 0,60 m betragen und aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.

§ 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

- (1) Auf den Flächen zwischen H1 und H4 sind neben Wegen zusammenhängende Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen von je Weg mind. 45 m² auszubilden. Sitzmöglichkeiten (z.B. Bänke) sind zulässig.
- (2) Auf den Flächen zwischen H2a und H4 sind entlang der Wege einseitig zusammenhängende Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen mit je Weg einer Breite von mind. 1 m und Länge von mind. 15 m auszubilden. Sitzmöglichkeiten (z.B. Bänke) sind zulässig.

§ 7 Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Auffüllungen und Aufschüttungen sind nur zur Gewährleistung des in der Planzeichnung dargestellten Geländeverlaufs und der Verlegung des Bachlaufs zulässig.
- (2) Abgrabungen sind nur zur Gewährleistung des erforderlichen Querschnitts der Retentionsflächen sowie des Bachlaufs zulässig.
- (3) Geländemodellierungen über § 7 Ziffern 1 und 2 hinaus sind zum Zwecke der Gestaltung von Spielplätzen und öffentlichen Grünflächen zugelassen.

§ 8 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf Grund der örtlichen Bodenverhältnisse über ein Sammelssystem, z.B. Wasserrinnen und Gräben, in zwei besonders gekennzeichnete Retentionsbecken zu sammeln und zur Versickerung in das nordwestlich gelegene namenlose Gewässer gedrosselt abzuführen.

§ 9 Grünordnung

- (1) Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (2) An Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aufgrund von Zufahrten, des Leitungsverlaufes oder der Zu- und Eingänge um bis zu 5 m zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu leisten.
- (3) Die Stellplätze der Straßenverkehrsfläche sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (4) Die naturnah gestalteten, extensiven Flächen der Ortsrandeingrünung nord- und südwestlich der Bebauung sind je 150 m² mit mind. einem standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: 3xv., mDB, StU 16/18) zu bepflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagene Standorte sind in der Planzeichnung hinweislich vermerkt. Bei Ausfall von Pflanzungen ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu leisten. Die Flächen sind in großen Teilen (mind. 80%) extensiv zu gestalten und zu pflegen, z.B. als Wildblumenwiese.
- (5) Die parkartig gestalteten Flächen nordöstlich und südöstlich der Bebauung (Parkband mit Spielplatz) sind je 150 m² mit mind. einem standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: 3xv., mDB, StU 16/18) zu bepflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagene Standorte sind in der Planzeichnung hinweislich vermerkt. Bei Ausfall von Pflanzungen ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu leisten. Die Flächen sind als Rasenflächen auszubilden und zu pflegen.

§ 10 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Nicht überbaubare private Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und deren Zuwegung sowie Einfriedungen und Nebengebäude zulässig.
- (2) Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaus und der Punkthäuser ist pro angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, mindestens ein mittelgroßer Baum und mind. 5 Sträucher nach freier Standortwahl zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Auswahl ist auf die Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu achten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- (3) Wohnungsgärten des Geschosswohnungsbaus sind nur entlang der Fassaden der Wohngebäude mit einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig. Eine Abgrenzung der

Wohnungsgärten ist nur mit Schnitthecken mit einer max. Höhe von 1,30 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen zulässig.

§ 11 Sichtfelder, Einfriedungen, Nebenanlagen

- (1) Innerhalb der festgesetzten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ständige Sichthindernisse oder Sicht behindernder Bewuchs unzulässig.
- (2) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Jägerzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,30 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb der Sichtdreiecke.
- (3) Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig.
- (4) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird **der niedrigste Punkt einer angrenzenden Erschließungsstraße** festgesetzt.
- (5) H1 bis H3: Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegien sind nur in Holzbauweise zulässig. Die max. Grundfläche darf 6 m², die Wandhöhe 2,20 m nicht überschreiten.
- (6) Genehmigungsfreie Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe bis zu 3 m entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO zulässig.

§ 12 Lärmschutz

Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109: 1989 „Schallschutz im Hochbau“ sind dem Lärmpegelbereich II zu zuordnen und durch ein entsprechendes Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile gegen Außenlärm zu schützen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen sind die in Tabelle I aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle II zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle I: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	II	30	30

Tabelle II: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$	2.5	2	1.6	1.3	1	0.8	0.6	0.5	0.4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- (2) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
- (3) Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist in den geplanten Pflanzflächen unerwünscht, da sie Grundwasser und Boden belasten. Es wird empfohlen ausschließlich auf organische Düngemittel und -methoden (z.B. Zufuhr von Nährstoffen über die Kompostverwendung) zurückzugreifen und Schädlingen mit natürlichen Mitteln zu begegnen.
- (4) Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel v.a. im Übergang zur freien Landschaft zum Schutz der Insekten wird ~~angeraten~~.
- (5) Es wird empfohlen, dass gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Gießwasser für Pflanzflächen zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwenden.
- (6) An geeigneten Gebäudefassaden wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Fassadenbegrünungen an fensterlosen Gebäudefronten vermindern das Aufheizen der Wandflächen, bewirken durch eine Wasserverdunstung eine Abkühlung der Luft und eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit. Außerdem binden die Blattoberflächen Staub. Diese positiven Wirkungen sind in der dörflichen Umgebung und bei dem geplanten Maß der Bebauung von untergeordneter Bedeutung, sollten jedoch nicht vernachlässigt werden. Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.
- (7) Bei Arbeiten im Kronenbereich von Bäumen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation zu beachten.
- (8) Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.
- (9) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen.
- (10) Es ist der in der Planzeichnung dargestellte Geländeverlauf mit organischen Übergängen zum natürlichen Gelände herzustellen.

- (11) In Privatgärten ist eine naturnahe Gestaltung zu bevorzugen und auf die Verwendung standortgerechter Gehölze sowie bienenfreundlicher Pflanzenarten zu achten.
- (12) Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

§ 2 Bodendenkmäler

- (1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

§ 3 Barrierefreiheit

Wohnungen im Geschloßwohnungsbau sollen barrierefrei errichtet werden.

§ 4 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

- (1) Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.
- (2) Gebäude, die weniger als 25 m von bestehenden Bäumen entfernt sind, ist der Dachstuhl so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume ein Personenschaden ausgeschlossen ist.

§ 5 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Für die geplante Gewässerverlegung ist beim Landratsamt Starnberg eine gewässerrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- (2) Im Plangebiet sind keine Grundwassermessstellen vorhanden, daher sind keine Aussagen zum Grundwasserflurabstand möglich. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen, um ggfs. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf absichern muss und für eine erforderliche Bauwasserhaltung vorab eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen hat sowie die Nutzung der erforderlichen Entwässerungsanlage beim Abwasserzweckverband zu beantragen hat. Beim Anschneiden von Schichtwasser sind Keller/Tiefgarage grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- (3) Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

- (4) Voruntersuchungen des Baugrunds hinsichtlich Grund-, Hang- und Quellwasser obliegen dem Bauherrn. Deren Einleitung in Kanäle des Abwasserverbandes ist gem. Entwässerungssatzung nicht gestattet. Der Abwasserverband übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.
- (5) Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern (aus Industrie- Gewerbebetrieben, sonstigen privaten, kommunalen oder gewerblichen Einrichtungen) dürfen unter Einhaltung der Satzungsbestimmungen für öffentliche Entwässerungseinrichtungen erfolgen.

§ 6 Landschaftsschutz

- (1) Ein Teil des nördlichsten Baufelds des H4 mit ca. 1100 m² und ein Teilbereich im Nordwesten der Ortsrandeingrünung mit ca. 380 m² befinden sich neben den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wald- und Landwirtschaftsflächen im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Es wird darauf verwiesen, dass ggf. beim Landratsamt Starnberg ein naturschutzrechtliches Änderungsverfahren nach § 26 BNatSchG i. V. m. Art. 52 Abs. 2 und 5 BayNatSchG zu stellen ist.
- (2) Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht belasteter Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

§ 7 Altlasten

Im Altlastenkataster sind keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist Zwischenzulagern bzw. die Aushubarbeiten abubrechen bis der Entsorgungsweg geklärt ist.

§ 8 Stellplätze

Auf die Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen der Stadt Starnberg wird hingewiesen.

§ 9 Normen, Richtlinien

- (1) Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung und sonstige Gutachten können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Starnberg eingesehen werden.
- (2) Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:1989 für Verkehrslärm.

§ 10 Abfallwirtschaft

Behälter im Holsystem müssen am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum bereit gestellt werden.

§ 11 Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH zum Bebauungsplan „Am Wiesengrund“ (Bericht Nr. ACB-0217-7703/02/rev2 vom 30.10.2017) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entwurf