



# Gemeinde Herrsching am Ammersee Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 67 „Gymnasium Herrsching“

## Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A – E

Entwurf

Fassung vom 26.07.2021



### Verfasser:



Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-9 89 28-0  
Telefax: 08161-9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

## Teil C - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sporthalle und Sportanlagen“ nach § 9 Abs 1 Nr. 5 des Bauordnungsgesetzes (BauO) festgesetzt.

(2) Zulässig sind alle der Zweckbestimmung Schule mit Sporthalle und Sportanlagen dienlichen baulichen Anlagen, insbesondere:

- Schulgebäude mit Pausenhof
- Sporthalle
- Sportanlagen:
  - ein Rasenspielfeld mit zugehöriger Ausstattung (Tore, Ballfangzäune, Banden usw.)
  - zwei Allwetterplätze mit zugehöriger Ausstattung (Tore, Ballfangzäune, Banden usw.)
  - eine Laufbahn
  - eine Weitsprung- und eine Kugelstoßanlage
  - eine Flutlichtanlage
  - ein Gebäude für die Unterbringung von sanitären Anlagen, Umkleiden und Lagerräumen

(3) In der Sporthalle und in den Sportanlagen sind auch untergeordnete außerschulische Nutzungen zulässig.

(4) Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind:

- Gastronomische Einrichtungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Schule und die Sporthalle bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe (~~WH~~) als NN – Höhe in Meter. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ~~in der zugehörigen Nutzungsschablone~~.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Sportanlagen bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ~~in der zugehörigen Nutzungsschablone~~.

(3) In der durch Planzeichen 7.2 gekennzeichneten Fläche ist unter den oberirdischen Sportanlagen ein unterirdisches Untergeschoß der Sporthalle mit max. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

(4) Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind keine weiteren Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen zulässig.

(5) Für technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen um bis zu 2,00 m zulässig, wenn diese um das Maß Ihrer eigenen Höhe gegenüber der Vorderkante der Außenwand zurückversetzt sind und insgesamt eine Fläche von 10% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. ~~Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise für die Errichtung von Fluchttreppen bis zu einer gesamten Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO).~~

### 4. Abstandsflächen

(1) ~~Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (2021) sind einzuhalten.~~ Die Abstandsflächen sind nach der „Satzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee über die Abstandsflächentiefe“ einzuhalten.

(2) An der Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 1614 zur Fl.Nr. 1614/2 (Gemarkung Herrsching am Ammersee) darf im Bauraum "Schule" unabhängig von den Abstandsflächenregelungen nach der „Satzung der Gemeinde Herrsching am Ammersee über die Abstandsflächentiefe“ bis an die Baugrenze mit der max. zulässigen Wandhöhe von 560,00 ü.NN-Höhe angebaut werden.

### 5. Stellplätze

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind 80 Stellplätze für die nach Punkt 1. "Art der baulichen Nutzung" zulässigen Nutzungen nachzuweisen.

### 6. Grünordnung

(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C - Hinweise Punkt 8.(1)) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 100 standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C - Hinweise Punkt 8.(1)) zu pflanzen.

(3) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 – 25 cm

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:

Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

(4) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).

(5) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

(6) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten für nachzupflanzende Baum- und Strauchpflanzungen sind Absatz 3 zu entnehmen.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Zur Sicherung des Wasserhaushalts der zu erhaltenden Sumpfwaldbestände werden permanent verbleibende Dichtwände an der Nord- und Westseite des Biotops festgesetzt.

(2) Zur Vermeidung eines hangseitigen Anstaus der Wässer am Bauwerk sind die Dränagen hier dauerhaft für den Endzustand zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauphase wiederherzustellen. ~~Die gefassten Wässer müssen übergeleitet und an der westlichen Abstromseite in den anstehenden Quartären Kiessanden versickert werden.~~

~~(3) Die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes und der orientierenden Altlastenuntersuchung vom Büro KD GEO (KRAFT, DOHMANN, CZESLIK, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH) vom 02.09.2020 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

(3) Die durch Planzeichen 6.2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit 70 Sträuchern zu begrünen (Pflanzenvorschläge siehe unter Teil C - Hinweise Punkt 8 (2)). Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Für die Strauchpflanzungen sind standortgerechte und heimische Arten nachfolgender Mindestpflanzqualität zu verwenden:

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

(4) Es ist ein Ausgleichsflächenbedarf von 2,20 ha umzusetzen. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der Kompensationsbedarf wird auf den Flurstücken FINr. 672, Gemarkung Machtlfing (1,95 ha) und FINr. 536, Gemarkung Inning am Ammersee (0,25 ha) umgesetzt.

~~(4) Es ist ein Ausgleichsflächenbedarf von 2,04 ha umzusetzen. Hiervon können 1,95 ha über ein Ökokonto der Gemeinde Andechs (FINr. 672, Gemarkung Machtlfing) umgesetzt werden. Die verbleibenden 0,09 ha können auf einer Fläche in der Gemeinde Inning (FINr. 1877, Gemarkung Inning am Ammersee) nachgewiesen werden. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.~~

**(5) Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen:**

~~**1V: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB) während der gesamten Baumaßnahme**~~

~~Für das Vorhaben wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung während der gesamten Bauphase festgesetzt.~~

**2V: Minimierung des Arbeitsraumes und Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen**

Für an das Baufeld angrenzende Biotop- und Gehölzbestände sind geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920) zu ergreifen.

Lagerflächen und Zufahrten sind außerhalb von Biotop- und Gehölzflächen anzulegen.

~~Für an das Baufeld angrenzende naturschutzfachlich wertvolle Strukturen werden geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920) oder ähnlich geeignete Maßnahmen ergriffen. Vorhandene und zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion werden somit während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabung geschützt.~~

~~Lagerflächen und Zufahrten werden in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung außerhalb von Biotop-, Gehölzflächen und Lebensräumen relevanter Arten angelegt.~~

**3V: Begrenzung der Zeiten für Baumfällarbeiten/Gehölzschnittmaßnahmen, Schutz von Fledermäusen**

Die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von

Vögeln. Soll ein Teil der Gehölze z.B. zum Schutz von Fledermäusen bereits im September gefällt werden, bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

~~Die Fällung erfolgt in Anwesenheit einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung, welche ggf. weitere notwendige Schritte veranlasst (erneute Quartierkontrolle, schonende Baumfällung, fachgerechte Rettungsumsiedlung im Bedarfsfall).~~

#### **4V: Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung**

Um Lockwirkungen auf Insekten und Störungen von Fledermäusen bei der Jagd zu vermeiden, ~~ist~~ soll eine angepasste Beleuchtung ~~einzubauen~~ ~~eingebaut werden~~.

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil zu verwenden.

~~Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.~~

- Es sind vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 10° unterhalb der Horizontalen strahlen. ~~Ebenso ist~~ Auf geneigte Lampen ~~ist~~ zu verzichten.

- Die Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen darf maximal 4,5 m sein.

~~- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen maximal 4,5 m).~~

~~- Lampen sollen (außer bei Veranstaltungen sowie für Sportaktivitäten) ab 20 Uhr bis zum Sonnenaufgang abgeschaltet werden. Lampen, die aus Gründen der Sicherheit erforderlich sind, sollten nach 22 Uhr gedimmt und in der zweiten Nachthälfte abgeschaltet werden.~~

- Es sind insektenfreundliche und eingekofferte Lampenkonstruktionen zu verwenden auszuwählen, ~~die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.~~

- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

~~- Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen.~~

Zur Beleuchtung des Sportplatzes mit Flutlicht sind Planflächenstrahler mit seitlicher Abdeckung zu verwenden. Es sind nur Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zulässig, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben. Als Lichtquellen sind Lampen zu verwenden, die ein für Insekten möglichst wirkungsarmes Spektrum aufweisen (~~z.B. LED~~).

#### **5V: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

Bei der Planung von Glasflächen an Gebäuden, Gebäudeverbindungen und sonstigen Elementen (Außenanlagen) ist das Risiko von Vogelschlag zu prüfen. Bei einer signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos sind für den Einbau Glasscheiben auszuwählen, die nach dem geltenden Stand der Technik für Vögel als Hindernis zu erkennen sind.

~~Die Planung von Glasflächen an Gebäuden, Gebäudeverbindungen und sonstigen Elementen (Außenanlagen) ist an den neuesten Erkenntnissen zur Vermeidung von Vogelschlag zu orientieren. Ist dies aus triftigen Gründen nicht möglich, muss das Kollisionsrisiko (z.B. Glasflächen mit einer Größe von über 2 m<sup>2</sup>) nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten beurteilt werden (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).~~

~~Für den Fall einer signifikanten Erhöhung des Kollisionsrisikos sind für den Einbau Glasscheiben auszuwählen, die nach dem geltenden Stand der Technik (reflexionsarme Gläser, Markierungen etc.) für Vögel als Hindernis zu erkennen sind.~~

#### **(6) Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

##### **~~1CEF: Anbringung von Fledermauskästen~~**

~~Es sind für den Verlust von Quartieren, 20 Fledermauskästen geeigneten Bäumen im Umfeld anzubringen.~~

~~Die Umsetzung hat spätestens parallel zu den Fällarbeiten zu erfolgen.~~

~~Die im Rahmen der Fledermauskartierung (2018) bzw. der Baumbestandskartierung (2020) identifizierten Bäume mit möglichem Quartierpotenzial für Fledermäuse wurden mittels seilunterstützter Baumklettertechnik von unten beklettert. Neben einer optischen Prüfung erfolgte die Untersuchung durch eine Sondierung der Höhlen. Spalten und Höhlen wurden mit Hilfe einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Tiefere Höhlen wurden zudem mit einer Endoskopkamera untersucht.~~

~~Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen fanden sich in den potenziellen Quartierstrukturen der untersuchten Bäume keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (z.B. Kotspuren).~~

~~Vorsorglich werden für den Verlust von Quartieren 5 Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler 1FF oder 2 FN, Fa. Hasselfeldt FSK-TB-KF) an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.~~

~~Die Umsetzung erfolgt spätestens parallel zu den Fällarbeiten.~~

##### **~~2CEF: Anbringung von Vogelnisthilfen~~**

~~Es sind folgende Vogelnisthilfen an geeigneten Bäumen im Umfeld anzubringen:~~

~~- 3 Nisthilfen für den Feldsperling und~~

~~- 2 Nisthilfen für den Star~~

~~an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.~~

~~Die Umsetzung hat spätestens parallel zu den Fällarbeiten zu erfolgen.~~

~~Vorsorglich werden für den Verlust von Nistplätzen~~

~~- 3 Nisthilfen für den Feldsperling (z.B. Fa. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N-VFE oder Fa. Vivara „Salamanca“ WoodStone) und~~

~~- 2 Nisthilfen für den Star (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 3 SV /Starenhöhle 3 S oder Fa. Vivara Nistkasten Star WoodStone)~~

~~an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.~~

~~Die Umsetzung erfolgt spätestens parallel zu den Fällarbeiten.~~

~~Die Umweltbaubegleitung berät bei der Auswahl der Bäume und ist bei der Anbringung der Kästen bzw. Nisthilfen vor Ort.~~



## 8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

~~(1) Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Krebs + Kiefer, Ingenieure GmbH vom 16.10.2020 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

~~(2) Die außerschulische Nutzung der Sportflächen ist entsprechend der 18. BIm-SchV für die folgenden Betriebszeiten und Sportflächen möglich:~~

Rasenplatz und Allwetterplätze:

~~Werktags Mo.-Sa: 08:00-22:00 Uhr~~

~~Sonn- und Feiertags: 09:00-22:00 Uhr~~

~~Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Schallimmissionen an den Fassaden der schutzbedürftigen Nachbarschaft entstehen.~~

Sporthalle:

~~Die Sporthalle darf uneingeschränkt genutzt werden.~~

(1) Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der aktuell bauordnungsrechtlich gültigen Normfassung der DIN 4109 vom 2018/01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

## 9. Bauliche Gestaltung

### Dachformen, Dachneigungen und Fassaden

(1) Als Dachformen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen 0 – 5 Grad (gemessen zur Waagerechten) festgesetzt.

(2) ~~Die dem See zugewandten~~ Alle Fensterflächen sind mit nicht verspiegelm Glas auszubilden (keine Blendwirkung).

(3) Anlagen mit Antireflektionsglas zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dachflächen sind zulässig.

## 10. Abgrabungen und Aufschüttungen

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 2,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind im ~~Bereich der Bauraum~~ "Schule" Abgrabungen bis zu 4,50 m und Aufschüttungen bis zu 3,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) zulässig.



(3) Im Bereich des Flurstücks 1620/3 (Im Übergang von der Sportanlage zum Bestandsgelände im Südosten) sind Abgrabungen bis zu 3,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) zulässig.

(4) Im gesamten Geltungsbereich sind Stützmauern mit einer Ansichtshöhe bis maximal 2,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) zulässig.

(5) Abweichend von Absatz 4 sind **in den**, in der Planzeichnung **mit Planzeichen 7.4**, gekennzeichnete Flächen, **mit** Stützmauern mit einer Ansichtshöhe bis maximal 5,00 m (**vom Bestandsgelände gemessen**) zulässig.

## Teil C – textliche Hinweise

### 1. Denkmalpflege als Hinweis

(1) Auf folgende südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Baudenkmäler wird hingewiesen:

- Baudenkmäler im Südwesten gelegen:
  - Aktennummer D-1-88-124-20 „Schloss Mühlfeld“
  - Aktennummer D-1-88-124-21 „Wegekreuz“
- Baudenkmäler im Westen gelegen:
  - Aktennummer D-1-88-124-22 „Villa“
  - Aktennummer D-1-88-124-23 „Ehem. Sägmühle mit Wohnhaus“

(2) Auf folgende südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Bodendenkmal wird hingewiesen:

- Bodendenkmal im Südwesten gelegen:
  - Denkmalnummer D-1-8033-0186

(3) 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.

Art. 8 Abs.1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs.2 BayDSchG: 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.

### 2. Oberboden als Hinweis

(1) Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwendungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

### 3. Altlasten als Hinweis

(1) 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. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 4. Ver- und Entsorgung als Hinweis

(1) Das **DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.**

(2) Das Bauvorhaben ist vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

(3) Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

(4) Bei der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

**(5) Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.**

(6) Das Bauvorhaben ist gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Sollten Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind rechtzeitig entsprechende Anträge beim Landratsamt Starnberg zu stellen.

(7) Nach Art. 63 BayWG darf das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

**(8) Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.**

**Im Bereich der geplanten Bebauung ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste**

**Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.**

(9) Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

(10) Schutz vor Überflutungen bei 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.

(11) Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Starnberg (A-WISTA) angeschlossen.

## **5. Dachbegrünung als Hinweis**

(1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 5% Neigung sollten möglichst extensiv begrünt werden. Dabei ist auf eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive Begrünung zu achten. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

## **6. Biotopschutz als Hinweis**

(1) Ist für die Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopbestände eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden im Sinne von § 30 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

## **7. Artenschutz als Hinweis**

### **(1) Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB) während der gesamten Baumaßnahme**

Während der gesamten Baumaßnahme ist eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

## 8. Pflanzlisten / Pflanzvorschläge als Hinweis

(1) Für Baum- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

### Bäume

Acer spec.	(Ahorn in Arten und Sorten)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Ostrya carpinifolia	(Hopfenbuche)
Prunus spec.	(Kirsche in Arten und Sorten)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia spec.	(Linde in Arten und Sorten)
Ulmus spec.	(Ulme in Arten und Sorten)
Obstgehölze in Sorten	

### Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Arten und Sorten)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Rosen in Arten und Sorten)
Salix spec.	(Weide in Arten und Sorten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Spiraea spec.	(Spiere in Arten und Sorten)
Syringa spec.	(Flieder in Arten und Sorten)
Viburnum spec.	(Schneeball in Arten und Sorten)

(2) Für die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - Unterpflanzung Biotoprand werden nachfolgende Arten empfohlen:

### Sträucher

Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Salix spec.	(Weide in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

## **9. Grünordnung als Hinweis**

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## **10. Brandschutz als Hinweis**

(1) Für das Baugebiet ist für die Bereitstellung von Löschwasser ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h (nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung) vorgesehen. Ein darüber hinaus notwendiger Feuerschutz ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugebiet sicher zu stellen.

(2) Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

## **11. Sichtfelder / Sichtdreiecke als Hinweis**

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **12. Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz**

(1) Im Rahmen des Abwägungsprozesses kann dargestellt werden, dass die benachbarte Wohnbebauung im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens vom 16.10.2020 geprüft und festgestellt wurde, dass die Beurteilungspegel aus Gewerbe- und Sportlärm gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet an den Nachbargebäude eingehalten wurden.

Aufgrund der Hinweise der Eigentümer in der Panoramastraße auf die tatsächliche Bebauung wurde die Umgebung als reines Wohngebiet eingestuft.

Hierzu wurde in einer weiteren Einschätzung des Immissionsschutzgutachtens festgestellt, dass die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm auch für ein reines Wohngebiet an den Nachbargebäude und bei einer 4 -Zügigkeit des Gymnasiums eingehalten werden. Eine außerschulische Nutzung der Freisportanlagen ist nur mit Schallschutzmaßnahmen z.B. einer zeitlichen Nutzungseinschränkung möglich.

Ein umfassendes Gutachten welches, die einzelnen Beurteilungspegel und ggf. Schallschutzmaßnahmen darstellt, wird bis zum Abschluss der öffentlichen

Auslegung dem Gemeinderat vorgelegt und kann dann bei der abschließenden Abwägung berücksichtigt werden.

Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung vom Büro Krebs + Kiefer, Ingenieure GmbH vom **XX.XX.2021** ist Teil der Anlagen zur Begründung.

Die zugrunde gelegten Beurteilungsgrundlagen (Betriebsabläufe, Emissionsansätze, Schallschutzmaßnahmen, Schalldämmmaße, etc.) sind einzuhalten. Bei Abweichungen von den Vorgaben und Ansätzen dieser schalltechnischen Untersuchung ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft durch eine aktualisierte Untersuchung nachzuweisen.

Die Einhaltung der des Schutzes vor Außenlärm gemäß DIN 4109 vom 2018/01 ist im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

### **13. Hinweise zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lichtimmission**

(1) Die Ergebnisse der Lichtimmissionsprognose vom Büro Krebs + Kiefer, Ingenieure GmbH vom 06.11.2020 sind Teil der Anlagen zur Begründung.

Die zugrunde gelegten Beurteilungsgrundlagen sind einzuhalten. Bei Abweichungen von den Vorgaben und Ansätzen dieser Untersuchung ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der zulässigen Beurteilungswerte in der Nachbarschaft durch eine aktualisierte Untersuchung nachzuweisen.