

# Gemeinde Seefeld



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

**- VORENTWURF / ENTWURF / SATZUNGSFASSUNG -**

**vom 14.02.2023**

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

zeitler und blaimberger  
architekten, stadtplaner GBR

rotbuchenstrasse 1 81547 münchen  
tel. 089 / 693902-0 fax 089 / 6903315

Landschaftsarchitekten  
Brandhoff Voß PartmbB

Dachauer Str. 42 80335 München  
tel. 089 / 5491610

Vorentwurf  
Fassung vom 14.02.2023

## A.1 Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan

Siehe gesonderte Planzeichnungen

Planteil I: vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung)

Planteil IIa und IIb: Vorhaben- und Erschließungsplan

Planteil III: Freiflächengestaltungsplan



## A.2 Planzeichnung Ausgleichsflächen

*Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab M 1:xxxx.*


## B Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken sowie der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

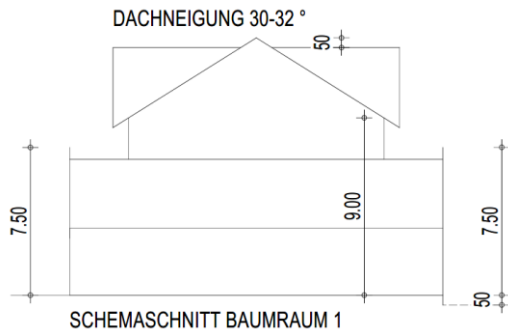
### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2 Im Bauraum 1 sind Geschäft- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- 1.3 In den Bauräumen 2,3,4 und 5 sind Wohnnutzungen und Nutzungen für freie Berufe gemäß § 19 BauNVO zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

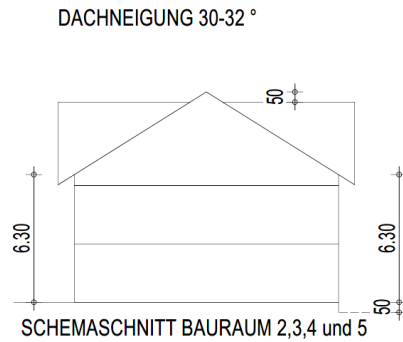
- 2.1 z.B. GR 390 max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern, bezogen auf den jeweiligen Bauraum, z.B. 390 m<sup>2</sup>.  
  
Im Planungsgebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4, Satz 1-3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 4900 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2 z.B. GF 660 max. zulässige Geschossfläche in Quadratmetern, bezogen auf den jeweiligen Bauraum, z.B. 660 m<sup>2</sup>.
- 2.3 II maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
- 2.4  569,00 m ü NHN Höhenbezugspunkt  
  
Im Planungsgebiet beziehen sich die festgesetzten Wandhöhen auf die jeweiligen bauraumbezogenen Höhenbezugspunkte, z.B. 569,00 m ü. NHN 2016 bei Bauraum 1 als unteren Bezugspunkt.  
  
Der obere Bezugspunkt wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.  
  
Bei Dächern mit einer Attika oder Brüstung bildet der obere Abschluss den oberen Bezugspunkt.

Gebäudeprofil Bauraum 1




Maximale zulässige Wandhöhen

Gebäudeprofil Bauraum 2-5



Maximale zulässige Wandhöhen

2.5 Der Geländeanschluss an den Gebäuden darf maximal 0,5 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Ausgenommen ist der Einfahrtsbereich der Tiefgarage in Haus 1.

2.6  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1  Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen an den Traufseiten durch Terrassen, Balkone und Vordächer auf einer Länge von bis zu 60% der jeweiligen Fassadenlänge auf eine Tiefe von bis zu 2,0 m überschritten werden.


Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Licht- und Lüftungsschächte unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

3.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen und ihrer Vermaßung, der maximalen Wandhöhen und der Dachneigung geregelt.

## 4. Gestaltungsfestsetzungen

### 4.1 Dachgestaltung

- 4.1.1  **Hauptfirstrichtung der Gebäude**
- 4.1.2 SD **Satteldach**  
Im Planungsgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-32° zulässig.
- 4.1.3 DN 30-32° **Zulässige Dachneigung**  
Bei Dachneigungen von 30-32° ist im Bereich der Bauräume 1,2,3 und 4 je Traufseite ein Quergiebel zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen, die Wandhöhe bleibt auf die maximale Wandhöhe des Hauptdaches beschränkt.  
Die Firsthöhe von Quergiebeln bleibt mind. 50 cm hinter der des Hauptdaches zurück.
- 4.1.4 FD **Flachdach**  
Im entsprechend gezeichneten Bereich bei Bauraum 1 ist ein Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
- 4.1.5 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig
- 4.1.6 Geeignete Dachflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Sie sind von der Traufe, Firstlinie und Ortgang sowie von Quergiebeln jeweils mind. 0,5 m abzurücken und dachparallel oder in die Dachfläche integriert anzuordnen.
- 4.1.7 Für die Dachdeckung im Bereich der Satteldächer sind Dachziegel oder Betondachsteine in Rot- oder hellen Grautönen zu wählen.

## 4.2 Fassadengestaltung


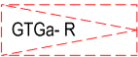
- 4.2.1 Als Sichtbare Materialien sind zulässig:  
Geputztes bzw. gestrichenes Mauerwerk, Bekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffplatten und kombinierte Glas-Metallkonstruktionen. Reine Glas-oder reine Metallkonstruktionen sind unzulässig.
- 4.2.2 Glasflächen bzw. Glasfassaden sind unverspiegelt auszuführen.

## 4.3 Einfriedungen

- 4.3.1 Zulässig sind offene, ortstypische Holzzäune und Drahtgitterzäune, sowie Metallzäune mit max. 150 cm Höhe über Gelände. Die Einfriedungen sind als sockellose Zäune auszubilden. Die zulässigen Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

- 4.3.2 Zwischen Wohnungsgärten sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von bis zu 3 m und im Anschluss an die Gebäude zulässig. Die Sichtschutzelemente sind einheitlich zu gestalten.

## 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätzen und Stellplätzen
- 5.2 M Müll
- 5.3 MA Aufstellfläche für Müll nur am Tag der Abholung
- 5.4 St Stellplätze  
Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Räume für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und in Tiefgaragen zulässig.
- 5.5 F Fahrradstellplätze
- 5.6 GTGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen dienen zum Stellplatznachweis der Bauräume 1-5.  
Tiefgaragen inkl. der zugehörigen Zufahrten, Rampenanlagen sowie Fluchttreppenhäuser sind innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftstiefgaragen“ zulässig.
- 5.7  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenrampen  
Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt ist geschlossen in das Gebäude im Bauraum 1 integriert zu errichten. Die Innenwände sind schallabsorbierend auszukleiden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche den Nachweis der Anforderungen eines ausreichenden Schallschutzes erbringt. Die Bauteile der Tiefgarage (wie z.B. Garagentor und Regenrinne) sind entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.
- 5.8 Je privater Gartenfläche ist ein Gartenhaus bis zu einer maximalen Größe von 5 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 2,50 m, gemessen von der Geländeoberkante. Nebenanlagen entlang der Uneringer Straße sind unzulässig.
- 5.9 Unterirdische Treppenausgänge, Zugangsschleusen sind außerhalb der Bauräume zulässig.
- 5.10 Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

## 6. Verkehrsflächen

6.1		Öffentliche Verkehrsfläche
6.2		Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
6.3		Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 93 (Gewerbe) zu belastende Fläche
6.4		Straßenbegrenzungslinie
6.5		Grundstückzufahrt
6.6		Ein- und/ oder Ausfahrtsbereich der Tiefgarage (GTGa)

## 7. Grünordnung

7.1 Bestehende Bäume, zu erhalten, zu schützen

7.2 Bäume zu pflanzen gemäß Artenliste Pkt. 7.6

7.3 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind Gehölze, Hecken, Rasen, Wiesen- oder Pflanzflächen gem. Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom xxx (Planteil x) zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

7.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von der Begrünungsfestsetzung ausgenommen.

7.5 Die Mindestpflanzqualität nach Wuchsordnung beträgt für Großbäume I. Ordnung (über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Mittlere Bäume II. Ordnung (10-20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, Kleinbäume III. Ordnung (bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm

Neupflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen

7.6 Artenliste  
Bäume 1. Ordnung  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn



Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle  
Betula pendula - Sand-Birke  
Fagus sylvatica – Rot-Buche  
Liriodendron tulipifera - Tupenbaum  
Tilia cordata - Winter-Linde

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Alnus incana – Grau-Erle  
Liquidambar styraciflua – Amberbaum  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Sorbus aria – Mehlbeere  
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere  
Sorbus torminalis – Elsbeere

#### Bäume 3. Ordnung

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne  
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn  
Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn  
Fraxinus ornus – Blumen-Esche

Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1,8 m Höhe

- 7.7 Für die Einfriedung von Gärten dürfen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Lebensbaum (Thuja occidentalis) ist als Einfriedung ausgeschlossen.
- 7.8 Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist pro Baum ein durchwurzelbarer Bodenraum von mind. 12 m<sup>3</sup> herzustellen.
- 7.9 Zur Anpassung der Geländeoberfläche an die festgesetzte Höhenentwicklung sind Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zulässig. Die Mauern müssen bündig mit dem höherliegenden Gelände abschließen.
- 7.10 Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- 7.11 Innerhalb der als Spielplatz festgesetzten Fläche sind Geländemodellierungen im untergeordneten Umfang zulässig.
- 7.12 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

## 8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

zeitler und blaimberger  
architekten, stadtplaner GBR

rotbuchenstrasse 1 81547 münchen  
tel. 089 / 693902-0 fax 089 / 6903315


Landschaftsarchitekten  
Brandhoff Voß PartmbB

Dachauer Str. 42 80335 München  
tel. 089 / 5491610

Vorentwurf  
Fassung vom 14.02.2023

- 8.1 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über externe Ausgleichsflächen. Eine Ergänzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.
- 8.2 ...
- 8.3 ...

## 9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 9.2  Maßzahl, z.B 13,5 m

- 9.3  Schallschutzmaßnahmen

(1) In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind zum Schlafen vorgesehene Räume wie Schlaf, Kinder- und Gästezimmer durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine fensterunabhängige schallgedämmte Belüftung sichergestellt wird.

(2) Von der genannten Festsetzung (1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße oder des Schienenverkehrs die tatsächliche Lärmbelastung zwischenzeitlich geringer ist und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen oder eine fensterunabhängige Belüftung aufgrund eines nächtlichen Beurteilungspegels unter 50 dB(A) nicht erforderlich ist.

## C Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze

1.2		Abgemarkter Grenzpunkt
1.3		Grenzpunkt ohne Abmarkung
1.4		Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren
1.5	440	Flurstücksnummer, z.B. 440
1.6		Bezeichnung der Bauräume
1.7		Bestehende Bauwerke für Wirtschaft oder Gewerbe
1.8		Bestehende Wohngebäude
1.9		Umspannstation
1.10		Vorgeschlagene Baukörper
1.11		Privater Weg

## 2. Hinweise durch Text

### 2.1 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. 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 gemäß Art. 1 BayBodSchG).

### 2.2 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 DSchG.

### 2.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes auftreten können, sind von den Eigentümern, Bewohnern und Bewirtschaftern der Grundstücke im Plangebiet zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – zu rechnen ist.

#### 2.4 Kinderspiel

Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ nicht gepflanzt werden

#### 2.5 Beleuchtung

Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollen ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel oder Natriumdampflampen mit bernsteingelber oder warm weißer Farbe genutzt werden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil aufweisen. Es dürfen nur nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel mit insekten-dichtem Gehäuse installiert werden. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren

#### 2.6 Winterdienst

Maßnahmen im gesamten Planungsgebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Reif oder Glatteis sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen.

#### 2.7 Natur- und Artenschutz

##### Baumschutz

Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, wird hingewiesen.

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme gleichwertig nachzupflanzen und müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ – aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

##### Artenschutz

Beim Abbruch und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

#### Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Überwachung und Dokumentation der fachgerechten Durchführung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich etwaiger Dokumentationspflichten im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz wird durch den Vorhabensbetreiber eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) bestellt. Diese ist im Vorfeld der Maßnahmen zu benennen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

## 2.8 Stellplätze

Auf die gemeindliche „Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“, i.d.F. vom 25.01.2012, in Kraft getreten am 01.02.2012, wird hingewiesen.

## 2.9 Wasserwirtschaft

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der AWA-Ammersee anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

#### Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19861 ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage der AWA-Ammersee angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und nachgewiesen werden kann. Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes kann das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Tagwasserkanalisation der Gemeinde Seefeld abgeleitet werden. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TREGW) beachtet werden,



sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei, sofern die Anforderungen der NWFreiV und der TRENNOG erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

Grundwasser, Hangschichtenwasser, wild abfließendes Wasser

Die Erkundung des Baugrundes bzgl. des Grundwasserflurabstandes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes, aufsteigendes und wild abfließendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

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

Gewässerschutz

Maßnahmen im gesamten Plangebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Reif oder Glatteis sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen. Die Verwendung von Tausalzen ist (unter Ausnahme von besonderen witterungsbedingten Gefahrenlagen wie Blitzeis, Eisregen etc.) nicht zulässig. Auf die gemeindliche Verordnung zur „Sicherung der Gehbahnen im Winter“ i.d.F. vom 25.01.2006 wird verwiesen.

Seefeld, .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

## D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „...“, Gemarkung ..., beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „...“ in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am ..... gebilligt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „...“ in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am ..... gebilligt.  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.
4. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „...“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt  
Seefeld, den ..........  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „...“ ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Seefeld während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Seefeld, den .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister