

# Gemeinde Seefeld



## Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“

Gemarkung Unering

- ENDFASSUNG -

vom 19.03.2024

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, diese

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG

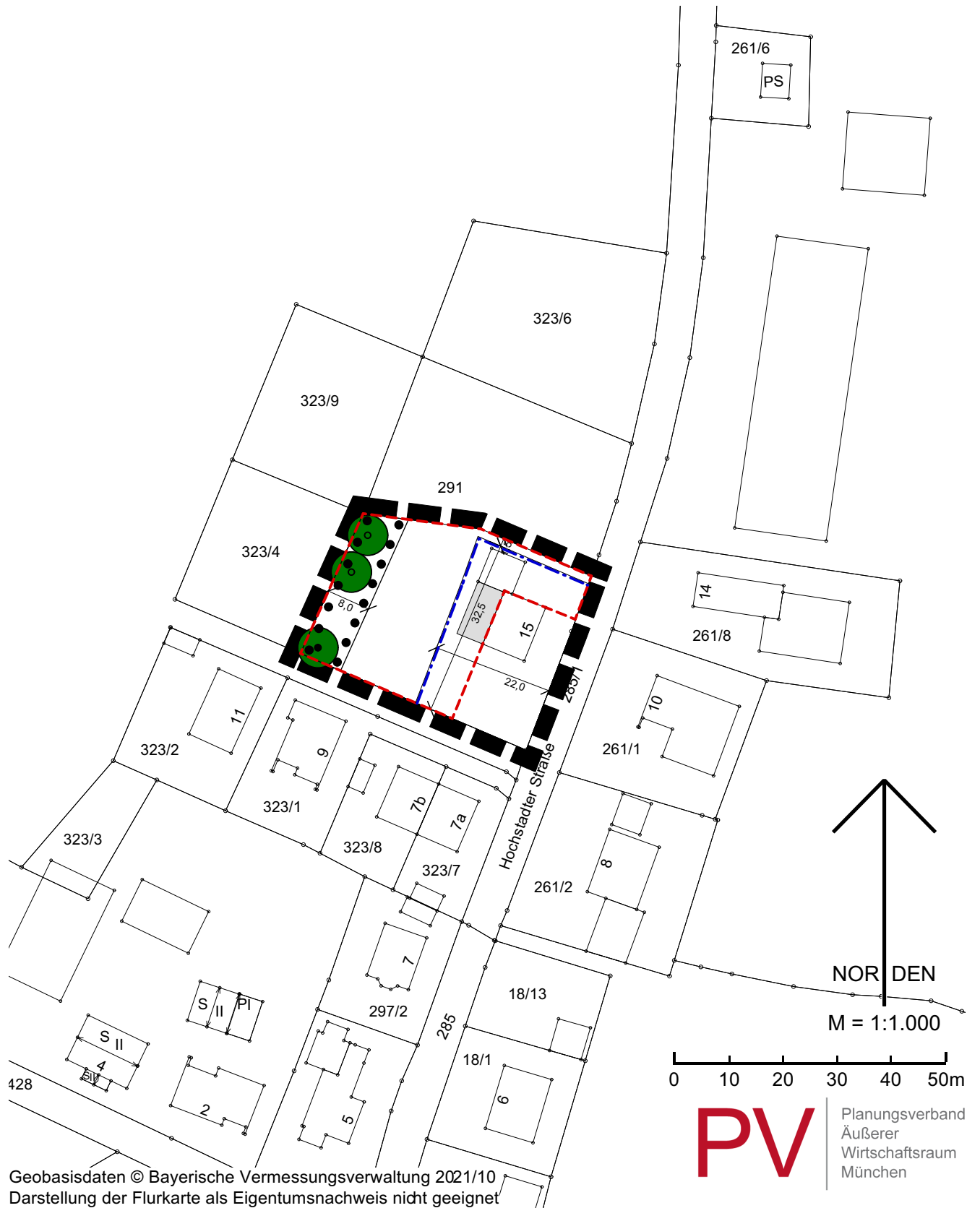
---

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

**PV** | Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München





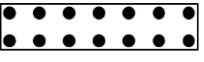
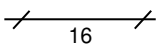
Bearb.: Prells, Kalpakas  
Az.: SEF 41/2-108

## A Planzeichnung








Die Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr.291“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## B Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
- 1.1  Baugrenze
- 1.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig (je Baugrundstück).
- 1.3  zu pflanzender Baum
- 1.4  zu erhaltender Baum
- 1.5  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 4,0 m abweichen.
- Die Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- Die Bepflanzung ist spätestens in der nach der Aufnahme der Nutzung (Art 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode zu erstellen.
- Ausgefallene Bäume sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 1.6  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## C Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurnummer
- 1.3  Bestehendes Gebäude
- 1.4  Geplantes Gebäude
- 1.5  Abgrenzung von Flächen im Außenbereich, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.  
Für diese Flächen gelten gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die aufgeführten Festsetzungen.

### 2. Hinweise durch Text

#### 2.1 Wasserversorgung und -entsorgung

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.

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

Nicht verschmutztes 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 (TRENGW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

#### 2.2 Wasserwirtschaft

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.

### 2.3 Denkmalschutz

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 2.4 Artenschutz

Unter anderem beim Abbruch von Gebäuden, bei den Rodungen von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer 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. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahmen durch die Regierung von Oberbayern.

### 2.5 Immissionsschutz

Sofern im nördlichen und östlichen Erweiterungsbereich ein zusätzlicher Immissionsort entstehen kann, der näher an die östlich der Hochstadter Straße gelegenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen heranrückt, ist anhand von Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass die bestandsgeschützte Nutzung nicht eingeschränkt wird.

### 2.6 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).

### 2.7 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld.

### 2.8 Das Maß der Abstandsflächentiefe richtet sich nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Seefeld.



Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Seefeld, .....

.....  
Klaus Kögel  
1. Bürgermeister

## D    **Verfahrensvermerke**

1.    Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 07.11.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“, Gemarkung Unering, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2.    Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“, Gemarkung Unering, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 23.01.2024 gebilligt.  
  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.02.2024 bis 05.03.2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2024 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.03.2024 gebeten.
3.    Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 die Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“, Gemarkung Unering, in der Fassung vom 19.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt  
Seefeld, den .....

.....  
Klaus Kögel  
1. Bürgermeister

4.    Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“, Gemarkung Unering, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Einbeziehungssatzung 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.

Die Einbeziehungssatzung 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  
1. Bürgermeister