Gemeinde **Seefeld**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
"BRK-Kombigebäude Seefeld"

Planfertiger

Kurt Holley
Architekt, Stadtplaner,
Landschaftsarchitekt
Josef-Schlicht-Str. 16 c
81245 München
tel. 089/8119669
fax. 089/8113163
Kurt.Holley@t-online.de

Hartmann Architekten GmbH
Brienner Str. 44,
80333 München
Tel. 089 / 123 60 60
Fax- 089 / 123 36 89
info@hartmann-architekten.net

Plandatum **26.07.2022**
geändert: **24.01.2023**
redaktionell geändert: 17.04.2023

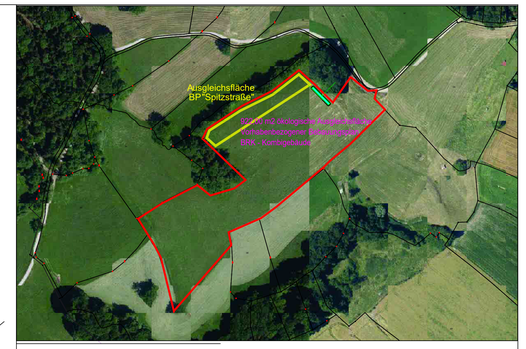
Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), 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

~~Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund §§ 2 bis 4, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als~~

Satzung

Masstab 1: 500

Teilplan 1 für Vorhabengebiet



Maßstab 1: 10.000

Teilplan 2 für ökologische Ausgleichsfläche

~~Festgesetzte 3,7 ha große~~ Ökologische Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl. Nr. 339 Gemarkung Drößling
Ziel der Maßnahme: Aufwertung von Intensivgrünland zu extensiver Flachlandmähwiese LRT 6510
Hiervon werden ~~922~~ 919 m2 ökologische Ausgleichsfläche abgebucht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "BRK - Kombigebäude Seefeld"

A Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO);
Zweckbestimmung BRK Rettungswache und Mitarbeiterwohnen

Zulässig sind im Erdgeschoß des Gebäudes:
- Rettungswache für Einsatzfahrzeuge für Unfall- und Katastrophenschutz
- Schulungs- und Aufenthaltsräume

Zulässig sind im ersten Obergeschoß des Gebäudes:
- 7 Dienstwohnungen für BRK Mitarbeiter

~~Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).~~

1.2 Mass der baulichen Nutzung

GR ~~650 800~~ m² — Grundfläche als höchstzulässiger Wert nach § 19 BauNVO, Abs. 2, z.B. ~~650~~ 800 m² für das Baugebiet SO.
Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen für Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO sind in Höhe von ~~780~~ 850m² für das Baugebiet SO zulässig.

WH ≤ 9,0m — max. zulässige Wandhöhe an der Dachtraufe über den Höhenbezugspunkt als Höchstmaß z.B. 9,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem für den Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt ~~(gemäß nachfolgender Festsetzung)~~ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bei geneigten Dächern ~~dem oberen Abschluss der Wand (Attika).~~

644,50 OKFFB — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544,50
Oberkante Fertiger Fussboden - OKFFB Gebäude

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

o — ~~Bauweise offen nach § 22 BauNVO Abs. 2~~

Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

~~Außerhalb der notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind 30 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche herzustellen~~

1.4 GESTALTUNG

SD FD — zulässige Dachform, ~~nur symmetrisches Satteldach Flachdach, Satteldach Flachdach~~ ist flächig und oberflächenbündig ~~extensiv zu begrünen und~~ mit Photovoltaikanlage zu versehen,
~~aufgeständerte Stellung der Elemente ist unzulässig~~

DN=10-15° — zulässige Dachneigung Satteldach, 10 - 15 Grad

PD — zulässige Dachform, nur Pultdach, zulässige Dachneigung, 0 - 5 Grad
lichtdurchlässige Überdachung Treppenhaus

⟷ — festgesetzte Firstrichtung

1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen (mit zu sichernden Rechten für AWISTA)

FW 1,5 — Fussweg

Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)

Ein- und/oder Ausfahrtsbereich

Strassenbegrenzungslinie

1.6 Grünflächen

Bäume zu pflanzen, I. Ordnung, Ballenware STU 20-25cm

Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume zu pflanzen, II. Ordnung, Ballenware STU 18-20cm

Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Gemeine Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Obstbäume - Heimische Sorten, zulässig nur Hochstämme

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind bis spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Alle ausgefallenen Bäume müssen spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode mit denselben Arten, in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.

Dachbegrünung
Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen

Bodenschutz
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Auftaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig

Versickerung
Das anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet zu versickern

zu erhaltende vorhandene Einzelbäume
Ausgleich bei Ausfall mit neu zu pflanzenden Bäumen I Ordnung

Verkehrsbegleitgrün

1.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

~~Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht.~~
~~(Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren)~~

Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Ziel der Maßnahme: Aufwertung von Intensivgrünland zu extensiver Flachlandmähwiese LRT 6510 auf Teilfläche Fl. Nr. 339

1.8 Stellplätze und Nebenanlagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen.

ST — Flächen für Stellplätze (St)
~~Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.~~

Fd — Standort für Fahrradabstellplätze

M — Standort für Müllplatz

Nebenanlagen zur Energieversorgung wie Luftwärmepumpen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

~~1.9 Durchführungsvertrag~~

~~Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).~~

1.9 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme Insekten und Fledermäuse

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 voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.

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

Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.

Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

1.10 Immissionsschutz

Die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, ist entlang der Westfassade nicht möglich. Ausnahmen sind möglich, wenn die Bauteile dieser Räume einem Schallschutznachweis nach der DIN 4109:2018-01 unterzogen, mit einer passiven Lüftungseinrichtung versehen werden und diese nur Mitarbeitenden des BRK bereitgestellt werden. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, wenn durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine (gewerblichen) Fahrtbewegungen auf dem Grundstück zwischen 22:00 und 06:00 Uhr stattfinden.

1.11 Wasserwirtschaft

Erforderliche Flächen für die Versickerung, Ableitung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers

Bei Stellplätzen, Terrassen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig

1.12 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

B Hinweise

Als Kartengrundlage wurde der Vermessungsplan des IB Nusko vom 18. 05. 2022 verwendet

Flurstücksgrenze

~~Parkfläche BRK KV Starnberg~~

Fl. Nr. 287 — Flurstücksnummer z.B. Fl. Nr. 287

644,00 — vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544.00 entsprechend Geländeaufmaß IB Nusko vom 18. 05. 2022

543,50 — vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 543,50 entlang der Grundstücksgrenze

544,40 — geplante Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544,40 innerhalb des Planungsgebietes

545 — Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,3 - Meter-Schritten. Hier z.B. 545,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem natürlichen Gelände ausserhalb des Planungsgebietes

T 1 — Böschung

6,0 — Masszahl, z.B. 5 m

vorhandene Gebäude ausserhalb Planungsumgriff

Einrichtung zur Wasserrückhaltung - Rigole

vorhandener Baum zu fällen

vorhandene Einzelbäume zu erhalten ausserhalb Planungsumgriff

Textliche Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) und technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen sind zu beachten.

2. Auf die „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung im Gemeindebereich Seefeld" der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU wird hingewiesen.

3. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19863 entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschliessen. Die Einleitung von Grund, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

4. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden umgegangen wird, ist über entsprechende Rückhalteeinrichtungen zeitverzögert und zentral an den Tagwasserkanal einzuleiten. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.

5. Aufgrund von undurchlässigen Schichten im Bodenaufbau muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Wird bei den Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung nötig, ist hierzu beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

6. Das Bauvorhaben mit geplanten Erdarbeiten bewirkt Veränderungen der Oberflächenabflüsses. Bedingt durch die örtliche Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Aus diesem Grund ist dafür Sorge zu tragen, dass es bei Starkniederschlägen sowohl für das Bauvorhaben als auch für die bestehenden angrenzenden Grundstücke zu keinen Nachteilen kommt.
Auf § 37 Abs. 1 und 2 WHG wird hingewiesen.

7. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Vorhabenträger, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Das Gebäude ist gegen den Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser zu schützen durch eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Gebäudes und der Bodenplatte.

8. ~~Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in mutterboem Zustand zu erhalten und zu schützen. (§ 202 BauGB).~~

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Überboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür ein Verwertungskonzept zu entwickeln.

9. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen

10. Der Baumbestands- und Vermessungsplan, Stand 18.05. 2022 ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügt.

11. Auf die rechtsgültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld in der Fassung vom 16. 03. 2006 wird hingewiesen.

12. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.

13. ~~Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzten. Verschüttungen im Wurzelschutzraum sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.~~

Der für die Vorhabenrealisierung notwendige Fällung eines Baumes muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (01.10. bis 28.02).

14. Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

15. ~~Auf § 41a BNatSchG16 zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg wird hingewiesen.~~

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). 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.
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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

16. Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtsgebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen durch die Oberfläche der Panele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.

17. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Müller BBM vom ~~12. 07. 2022~~ 25. 10. 2022, Bericht Nr. M170888/02, ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. ~~Im Ergebnis der Untersuchung werden keine Festsetzungen zum Schallschutz nötig.~~

~~18. Mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ist für die gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Aussenkonstruktion nach VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen" vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freiflächen des benachbarten Wertstoffhofes auftretenden Pegelspitzen.~~

18. Von den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Belästigungen durch Geruch, Lärm und Staub auftreten. Der Vorhabenträger wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

19. Im Planungsgebiet werden die Abstandsflächen über Wandhöhen festgesetzt bzw. nach BayBO 2021 Art. 6, Abs.4 und 5.

München,

Kurt Holley, Dipl.-Ing. Architekt, BAB,
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Josef-Schicht-Straße 16c,
81245 München

Planfertiger:
Hartmann Architekten GmbH
Brienner Str. 44,
80333 München

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 18.01.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld", Gemarkung Oberalting-Seefeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld" in der Fassung vom 26.07.2022 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 26.07.2022 gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.08.2022 bis 06.09.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2022 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.09.2022 gebeten.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld" in der Fassung vom 24.01.2023 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 24.01.2023 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Seefeld, den .....

Siegel

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld" 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.

Seefeld, den .....

Siegel

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister