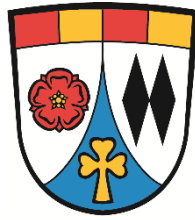


Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan Nr. IV „Güntering“ (zwischen Günteringer Straße und Hochleiten)

1. Änderung

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

- ENTWURF -

vom 05.12.2023

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG


A Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.


B Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ (zwischen Günteringer Straße und Hochleiten) besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken sowie der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ in der Fassung vom 11.02.1978 (rechtsverbindlich seit 26.03.1981).


1. Art der baulichen Nutzung



- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO.
- 1.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 z. B. GR=200m² Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß
- 2.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die im Bereich WA 1 in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.350 m² überschritten werden.
- 2.3 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die im Bereich WA 2 in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 5.400 m² überschritten werden.
- 2.4 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Terrassen und Balkonen darf die in der Planzeichnung für das jeweilige Baufenster festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 10 % überschritten werden.
- 2.5  Maßangabe in Metern

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.2 a abweichende Bauweise
- 3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 3.4  Baugrenze
- Terrassen und Balkone an Gebäuden dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Sie dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden.

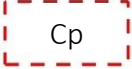

4. Höhenfestsetzungen

- 4.1 Unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist das im Bauraum jeweils anstehende natürliche Geländeniveau in der Mitte des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage heranzuziehen. Maßgebend hierfür sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Höhenschichtlinien der Bestandsvermessung.
- 4.2 z. B. FH=8,0m Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
Die Firsthöhe (FH) bemisst sich von dem in Ziffer 4.1 definierten unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Firstes (FH).
- 4.3 z. B. WH=6,0m Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
Die Wandhöhe (WH) bemisst sich von dem in Ziffer 4.1 definierten unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (WH).




5. Gestaltungsfestsetzungen

- 5.1 SD, DN 15°- 25° Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit geneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auszubilden.
- 5.2 Solaranlagen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig, an Fassaden unzulässig.
- 5.3 Fassaden Die Fassaden der Gebäude im Änderungsgebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen.
- 5.4 Einfriedungen Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig. Diese sind ausschließlich als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit Hinterpflanzung auszuführen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 15 cm zulässig. Sonst ist durchgängig eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm einzuhalten.
Vor Carport- bzw. Stellplatzeinfahrten sind Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 6,0 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist.


6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1  Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen (Cp) zulässig.
- 6.2 Offene Stellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3  Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
- 6.4 Nebengebäude Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) sind je Bauraum bis zu einer Gesamtgrundfläche von 30 m² auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Wert von 30 m² sind auch Nebenanlagen im Bauraum anzurechnen.
- 6.5 Beläge Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, etc.) auszuführen.

7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsflächen
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Ein-/Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen

8. Grünordnung

- 8.1  Baum zu erhalten
- 8.2 Pflanzgebote Bei Neubebauung ist im Änderungsgebiet auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Bei Doppelhausbebauung ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (= gesamtes Doppelhaus) bezogen. Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Wohngebäudes umzusetzen.
- 8.3 Artenliste
Bäume: Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 18-20 cm
- | | | |
|------------------|---|--------------|
| Acer platanoides | – | Spitzahorn |
| Acer campestre | – | Feldahorn |
| Carpinus betulus | – | Hainbuche |
| Castanea sativa | – | Edelkastanie |

Juglans regia	–	Walnuss
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus avium ‚Plena‘	–	gefüllt blühende Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	–	Hochstamm (regionale Sorten)


Sträucher: verpflanzte Sträucher, H 100-150 cm

Corylus avellana	–	Hasel
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Ligustrum vulgare		
‚Atrovirens‘	–	Schwarzgrüner Liguster
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken sind generell unzulässig.






- 8.4 Gehölzbestand Hinsichtlich des zu erhaltenden Gehölzbestandes ist die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestands (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, zu beachten.
- 8.5 Artenschutz Bei einem Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abriss Gebäude) sind die Gehölze bzw. Gebäude direkt vor der Rodung bzw. dem Abriss von einem anerkannten Fachgutachter auf Vorkommen von relevanten Arten (Fledermäuse, Vögel etc.) zu überprüfen. Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder es sind einzelne Bäume später zu fällen bzw. Gebäudeteile später abzubrechen oder geeignete artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Aufschüttungen/Abgrabungen
Aufschüttungen/Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur bis zu einer maximalen Höhe/Tiefe von 0,50 m zulässig. Bei Zugängen zum Untergeschoss darf die maximale Abgrabungstiefe von 0,50 m auf einer Breite von maximal 5,00 m überschritten werden. Für den unter Ziffer 4.1 festgesetzten unteren Bezugspunkt ist das ursprünglich anstehende Geländeniveau vor Abgrabung/Aufschüttung heranzuziehen.
- 9.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“
- 1.2  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 509 Flurnummer
- 1.4  Bestehendes Gebäude
- 1.5  Gebäude zu entfernen
- 1.6  Denkmal mit Nummerierung
D-1-88-132-17

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Denkmalschutz Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.2 Altlasten Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
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 gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 2.3 Stellplätze Auf die gemeindliche „Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“, in der Fassung vom 25.01.2012, in Kraft getreten am 01.02.2012, wird hingewiesen.
- 2.4 Abstandsflächen Die Vorgaben der am 01.02.2021 in Kraft getretenen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO)“ der Gemeinde Seefeld sind zu beachten.
- 2.5 Wertstoffbehälter Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.6 Leitungen Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

- 2.7 Werbeanlagen Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² je Gebäude zulässig.
- 2.8 Freiflächengestaltung Bei der Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern mit jeweils mehr als drei Wohneinheiten ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 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 (TRENOW) 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 TRENOW 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“ in der Fassung vom 25.01.2006 wird verwiesen.

2.10 Normen

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Zudem können diese Unterlagen sowie die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke in der Gemeinde Seefeld, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister



D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 20.04.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurden am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, 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 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
3. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Seefeld, den

Siegel

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ 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