

# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Spitzstraße“ 2. Änderung

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

- ENTWURF -

vom 23.05.2023

### Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

---

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  
Az.: SEF 41/2-107

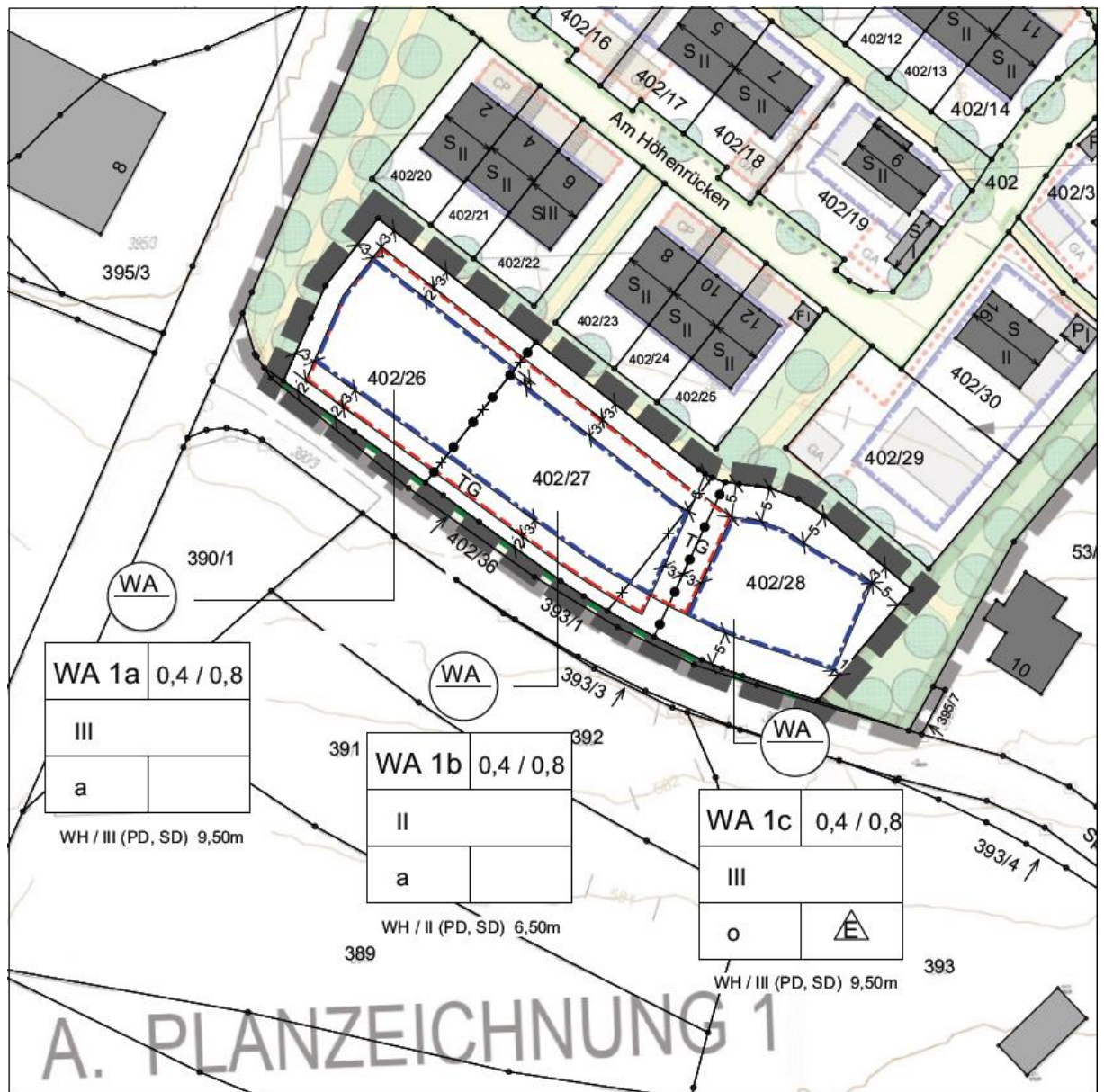
# Lageplan



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2023.

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Spitzstraße i.d.F. vom 04.04.2017, in Kraft getreten am 13.04.2017 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans Spitzstraße i.d.F. vom 20.07.2021, in Kraft getreten am 22.07.2021. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

**A PLANZEICHNUNG 1**





**M 1:1.000, genordet**

Plangrundlage: Bebauungsplan Spitzstraße i.d.F. vom 04.04.2017,  
 Verfasser: Wipfler PLAN, Fraunhoferstr. 22, 82152 Planegg  
 und Flurkarte © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- 1.2  Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen, *hier*: Bauweise

### 2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
(die max. Zahl der Wohneinheiten ist nicht festgesetzt)

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 0,4/ 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,4 / eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird hier bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen
- II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- III drei Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH/II (SD, PD) 6,50 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen und Satteldach oder Pultdach = max. 6,50 – traufseitig gemessen
- WH/III (SD, PD) 9,50 m Wandhöhe bei drei Vollgeschossen und Sattel- oder Pultdach = max. 9,50 – traufseitig gemessen

### 4 Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche)



Bauraum für Tiefgaragen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten.

Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

**5 Öffentliche Verkehrsflächen**

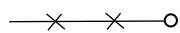
[keine Änderung]

**6 Grünflächen**

[keine Änderung]

**7 Bemaßung**

Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

**C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

aufzuhebende Grundstücksgrenze

[im Übrigen keine Änderung]

**D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT****1** Abstandsflächen [entfällt]**2** Dächer (Hauptbaukörper)**2.1** Dachform:

bei II

Pulldächer (PD) in Hangrichtung geneigt,  
d.h. mit „falsseitiger“ Traufe sowie Flachdächer (FD)  
oder Satteldächer (SD)

bei III

Pulldächer (PD) sowie Flachdächer (FD)  
oder Satteldächer (SD)Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung  
des Gebäudes verlaufen.**2.2** Dachneigung:

bei II

5° - 22° (sowie Flachdächer)

bei III

5° - 15° (sowie Flachdächer)

**2.3** Dachaufbauten: [keine Änderung]**2.4** Dachdeckung: [keine Änderung]

### 3 Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen / Carports sind außerhalb der Baugrenzen **nicht** zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Offene Stellplätze sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Die nach B 3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)/ GRZ-Überschreitung bleibt unberührt.

3.2 [keine Änderung]

3.3 [keine Änderung]

3.4 [aufgehoben, s. Hinweis F 9]

### 4 Höhenlage und Höhen

#### 4.1 Höhenlage der Hauptgebäude

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) wird auf die dem Hauptgebäude nächstgelegene Erschließungsfläche (Straßen- oder Gehwegfläche) bezogen festgelegt. Sie darf max. **um das folgende Maß** über dem der Gebäudemitte (halbe Gebäudegesamtlänge an der straßen- bzw. gehwegzugewandten Fassade) nächstgelegenen Straßen- oder Gehwegniveau liegen:

- 0,2 m über dem Niveau des nordöstlich angrenzenden Fußweges und
- 2,0 m über dem Niveau des Gehweges der Spitzstraße.

4.2 Wandhöhen [keine Änderung]

Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Zusätzlich wird bei Pultdächern die firstseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut gemessene Wandhöhe bei II auf max. 8,5 m beschränkt.

5 Einfriedungen/ Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO [keine Änderung]

6 Grünordnung [keine Änderung]

7 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege [keine Änderung]

8 Geländeänderungen – Stützmauern [keine Änderung]

**E PLANZEICHNUNG 2**

[keine Änderung]

**F HINWEISE DURCH TEXT**

1.-8 [keine Änderung]

9. Im Änderungsbereich ist die Zahl der Stellplätze nicht festgesetzt. Es gilt die Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, derzeit in der Fassung vom 25.01.2012.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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.

Planfertiger München, den .....  
.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

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

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seefeld, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Kögel, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Seefeld, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Kögel, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seefeld, den .....

(Siegel)

.....  
Klaus Kögel, Erster Bürgermeister