

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Schützenstraße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

- ENTWURF -

vom 09.10.2018, redaktionell ergänzt 18.12.2018

rechtsverbindlich seit ...

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

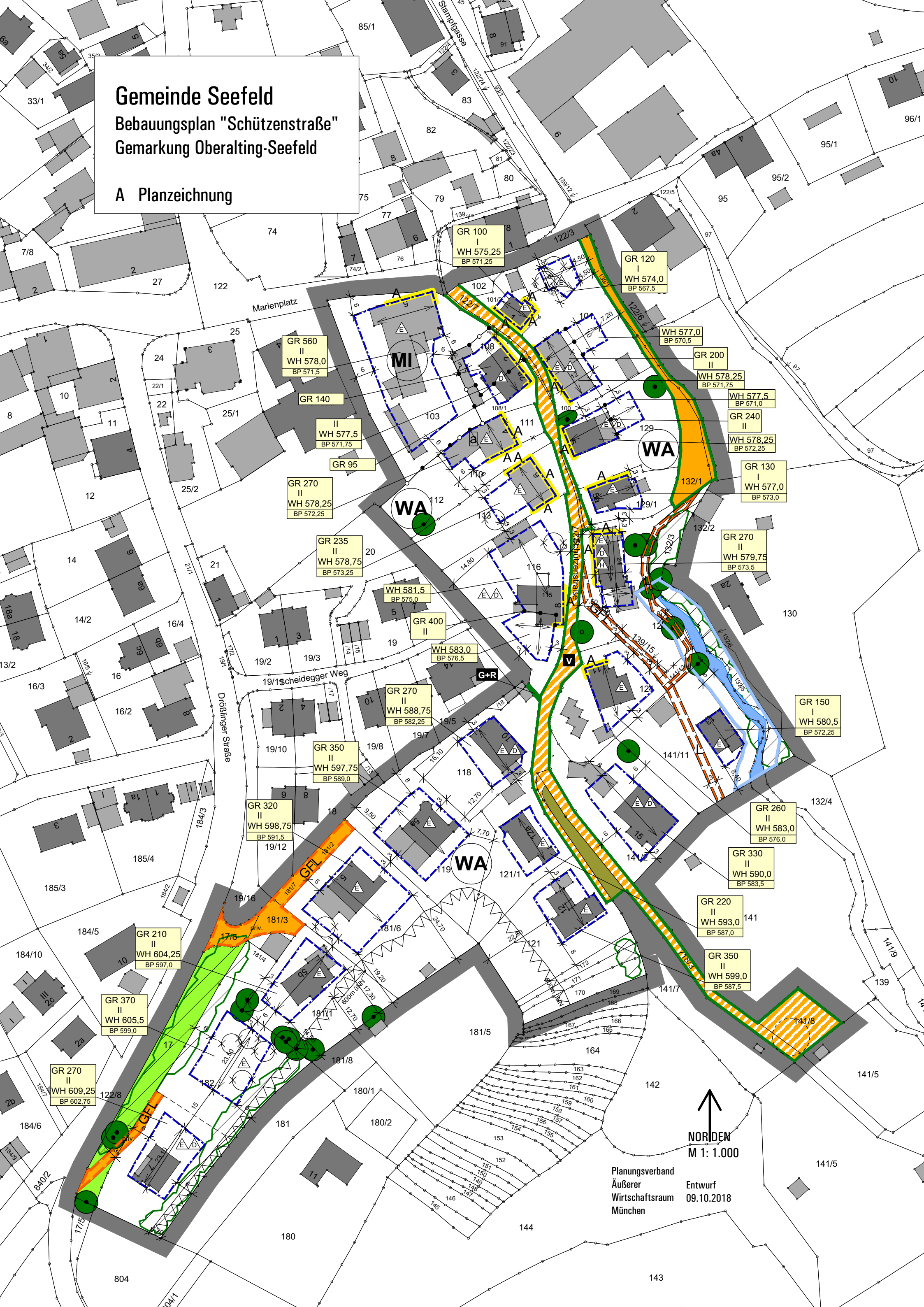
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Bearb.: Prells
Az.: SEF 41/2-103

Gemeinde Seefeld
Bebauungsplan "Schützenstraße"
Gemarkung Oberalting-Seefeld

A Planzeichnung



GR	WH	BP
GR 100 I	WH 575,25	BP 571,25
GR 120 I	WH 574,0	BP 567,5
GR 560 II	WH 578,0	BP 571,5
GR 140	WH 577,5	BP 571,75
GR 95	WH 577,5	BP 571,75
GR 270 II	WH 578,25	BP 572,25
GR 235 II	WH 578,75	BP 573,25
GR 400 II	WH 581,5	BP 575,0
GR 270 II	WH 583,0	BP 576,5
GR 270 II	WH 588,75	BP 582,25
GR 350 II	WH 597,75	BP 589,0
GR 320 II	WH 598,75	BP 591,5
GR 210 II	WH 604,25	BP 597,0
GR 370 II	WH 605,5	BP 599,0
GR 270 II	WH 609,25	BP 602,75
GR 200 II	WH 578,25	BP 571,75
GR 240 II	WH 578,25	BP 572,25
GR 130 I	WH 577,0	BP 573,0
GR 270 II	WH 579,75	BP 573,5
GR 150 I	WH 580,5	BP 572,25
GR 260 II	WH 583,0	BP 576,0
GR 330 II	WH 590,0	BP 583,5
GR 220 II	WH 593,0	BP 587,0
GR 350 II	WH 599,0	BP 587,5

NORDEN
M 1: 1.000

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

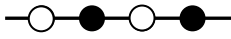
Entwurf
09.10.2018

B Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Schützenstraße“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung



Abgrenzung von Teilbereichen mit differenzierten Festsetzungen (bzgl. GR nach Festsetzung B 2.1 und Wandhöhe nach B 4.1)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und Abs.3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 140

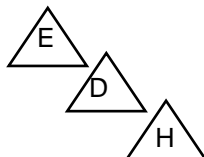
höchstzulässige Grundfläche in qm, hier z.B. 140 qm

2.2 II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier z.B. zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellung baulicher Anlagen

3.1 Soweit nicht nach Festsetzung B 3.2 die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten gemäß Einschrieb in der Planzeichnung



als Einzelhäuser,

als Doppelhäuser,

als Hausgruppe.

3.2




abweichende Bauweise: die Gebäude dürfen mit der nördlichen Außenwand ohne Grenzabstand an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.3

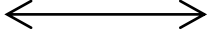
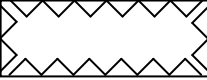


Baugrenze

- 3.4  An den gekennzeichneten Baugrenzen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen dürfen, als sie nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO liegen müssten. Die Abstandsflächen bestimmen sich aus der gekennzeichneten Baugrenze und der festgesetzten Höhenfestsetzungen nach Nr. 4.

Im Übrigen wird die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet.

~~[Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an die Grundstücksgrenze oder mit nach dieser Regelung verkürzten Abstandsflächen gebaut, gilt Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit einer weiteren Außenwand an die Grundstücksgrenze oder mit nach dieser Regelung verkürzten Abstandsflächen gebaut, so ist Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO nicht anzuwenden; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebauete Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.]~~

- 3.5  Stellung baulicher Anlagen, hier: Hauptfirsrichtung
- 3.6  Von Bebauung freizuhaltende Fläche; ausgenommen sind Einfriedungen sowie Nebengebäude bis 15 qm Fläche und max. 3 m Höhe.

4. Höhenfestsetzungen

- 4.1 WH 578,0 höchstzulässige Wandhöhe, in m üNN, hier z.B. 578,0 m üNN
- Die Wandhöhe wird begrenzt durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Nach Festsetzung A 5.2.5 zulässige Zwerchhäuser dürfen die zulässige Wandhöhe um max. 2 m überschreiten.
- 4.2 BP 577,25 festgesetzter Bezugspunkt in m üNN; hier z.B. 577,25 m üNN
- ~~[Der Schnittpunkt der Wand mit dem Gelände darf an keiner Stelle mehr als 1,0 m unter dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.] Das Maß zwischen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 S. 2 1. Alt. BayBO) darf die Differenz zwischen den festgelegten Höhenpunkten um höchstens 2 m übersteigen.~~
- 4.3 ~~Geländeveränderungen: Abgrabungen und Aufschüttungen sind einzeln und in der Summe bis maximal 1 m zulässig. Stützmauern sind nur für Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern unzulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Lichtschächte mit max. Abmessungen von 1,5 m (Breite, parallel zur Gebäudeaußenwand) und 1 m (Tiefe, senkrecht zur Gebäudeaußenwand) sowie parallel zum Gebäude angeordnete Kelleraußentreppe bis max. 1,5 m (Tiefe, senkrecht zur Gebäudeaußenwand). Festsetzung B 10.1 bleibt unberührt.~~

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Fassadengestaltung

5.1.1 Fassaden sind verputzt oder mit Holzverschalung zu erstellen. Unzulässig sind verspiegelte Fassaden oder reflektierende Metallfassaden.

5.2 Dachgestaltung

5.2.1 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Zulässig sind auch höhenversetzte Pultdächer mit Gefälle zu den Außenwänden, mit gleichen Dachneigungen und unter Einhaltung der höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen.

5.2.2 Dächer sind mit dem First in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen.

5.2.3 Die Dachneigung ist auf 23-45° begrenzt.

5.2.4 Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen für Hauptgebäude und Garagen ist auf ~~kleinformatige~~ Dachziegel oder Dachsteine in rotem bis rotbraunem oder grauem bis schwarzem Farbton beschränkt.

5.2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen über 35° in Form von Gauben und Zwerchgiebeln (Wiederkehr). Es ist höchstens 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig. Die Breite von Dachaufbauten darf in der Summe aller Aufbauten im Verhältnis zur Gebäudelänge 1/3 nicht überschreiten.

5.2.6 Solarkollektoren sind an Wänden und auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind parallel zu Wänden bzw. in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

5.2.7 Die Festsetzungen **B 5.1** (Fassaden), **B 5.2.3** (Dachneigung) sowie **B 5.2.4** (Dachdeckung/Farbgebung) sind nicht anzuwenden auf vollständig verglaste Wintergärten; die Festsetzungen **B 5.2.3** und **B 5.2.4** gelten nicht für Terrassenüberdachungen.

5.2.8 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Es sind nur senkrechte, offene Zaunelemente zulässig. Sockel dürfen maximal 8 cm hoch sein.

5.3 Für Hecken, die im Rahmen einer Einfriedung gepflanzt werden, ist die Artenliste (s. Festsetzung **B 8.5**) anzuwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind ~~zur Wahrung des Ortsbildes~~ nicht zulässig.


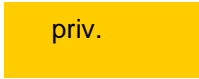







6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

6.1 Die Oberflächen von Wegen, Zugängen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Mineralbeton oder Kies auszubilden.




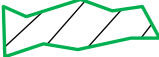
6.2 Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Substrat zu überdecken und zu begrünen. Sind Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen vorgesehen ist eine Überdeckung von mind. 1,20 m notwendig.

6.3 ~~Notwendige~~ Stellplätze/ Garagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig.

7. Verkehrsflächen, Erschließung

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Private Verkehrsfläche
- 7.2.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Geh- und Radweg
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Straßenbegleitgrün (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)
- 7.5  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L) zugunsten der Nutzungsberechtigten der anliegenden, nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche
- 7.6  mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Gemeinde Seefeld zu belastende Fläche [neu statt B 11.1]
- 7.7 Für Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von 3,3 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche vorzusehen. Die Abflussdrosselung wird auf 2 l/s pro 100 m² versiegelte Fläche festgesetzt.

8. Grünordnung

- 8.1  Öffentliche Grünfläche
- 8.2  zu pflanzender Baum (Standortvorgabe); die Lage kann bis zu 3,0 m verschoben werden.
 zu erhaltender Baum
 zu erhaltende Baumhecke
- 8.3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Einzelbäume können hierauf angerechnet werden.
- 8.4 Pflanzqualität für Pflanzgebote gem. Festsetzung A 8.2/ A 8.3:
Bäume: Mindestpflanzgröße Hochstamm 4xv., m.DB., STU 18-20 cm.
Sträucher: Mindestpflanzgröße verpfl. Sträucher, H 100 -150 cm [Hochstamm 4xv., m.DB., STU 18-20 cm]

- 8.5 Artenliste
- Bäume:
- Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Betula pendula - Sand-Birke
 - Juglans regia - Walnuss
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus domestica - Elsbeere
- Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1,8 m Höhe
- Sträucher:
- Acer campestre – Feld-Ahorn
 - Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 - ~~Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen~~
 - Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Schwarzgrüner Liguster
 - Prunus in Sorten – immergrüner Kirschlorbeer
 - Rosa multiflora – Vielblütige ~~Büschel-~~ Rose
 - Salix purpurea – Purpurweide
 - ~~Taxus baccata – Eibe~~
 - Syringa vulgaris – Flieder
- 8.6 Zeitpunkt der Pflanzung: Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung des Gebäudes herzustellen.
- 8.7 Ausgefallene ~~Pflanzen~~ Bäume, die nach den Festsetzungen zu pflanzen oder als zu erhalten festgesetzt sind, müssen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit derselben Art in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.

9. Artenschutz

9.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten

Die Zeiten für die Baufeldräumung und die Bauzeiten sind so festzulegen, dass die Entfernung aller ~~möglicherweise~~ als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienenden Strukturen außerhalb der vor allem für bodenbrütende Offenlandarten wichtigen Hauptbrutzeiten, d.h. im Winterhalbjahr vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, ~~erfolgt~~ ~~erfolgen kann~~ (s. auch Hinweis C 2.3.3).

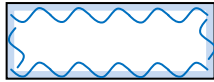
9.2 Vermeidungsmaßnahme V2:

Entlang des Mühlgrabens sind mit jeglichen Baumaßnahmen mindestens 5 m Abstand zu halten.

9.3 Der Uferbewuchs mit Gehölzen, Gräsern und Stauden ist zu erhalten.

10. Wasserwirtschaft

10.1



Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Wasserfläche und Uferbereich zur Sicherstellung eines ungehinderten Wasserabflusses, der Gewässerunterhaltung und der Verbesserung der Gewässerökologie.

Innerhalb der umgrenzten Fläche sind aus Gründen des Wasserschutzes bauliche Anlagen sowie Geländeänderungen unzulässig (das Verbot umfasst ausdrücklich auch Zaunanlagen und den Boden versiegelnde Befestigungen). Ausgenommen sind wasserwirtschaftliche Anlagen incl. unterirdischer Leitungen.

11. [Technische Infrastruktur, Nutzungsregelungen]

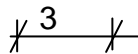
11.1



[mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Gemeinde Seefeld zu belastende Fläche] [jetzt B 7.6]

12. Sonstige Festsetzungen

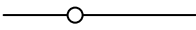
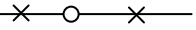


12.1



Maßangabe in Metern; hier z.B. 3m

C Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.2 181/16 Flurnummer
- 1.3  Bestehendes Haupt-/ Nebengebäude
-  Disponibler Bestandsbaum (kann zugunsten des Baurechts entfallen)

2. Hinweise durch Text

2.1 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.

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.

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.

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. Neben der breitflächigen Versickerung können auf den privaten Grundstücken Zis-

ternen eingerichtet werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verzögern. Der offen fließende Abschnitt des Mühlbaches ist in jedem Fall zu schützen und von Verunreinigungen jeglicher Art zu verschonen.

Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes kann das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Tagwasserkanalisation der Gemeinde Seefeld abgeleitet werden (unter Beachtung der Rückhaltevolumina und Abflussdrosselung lt. Festsetzung B 7.7). Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen. Vor dem Einleiten des Oberflächenwassers in den Tagwasserkanal oder in den Vorfluter muss ein Absetzschacht vorgeschaltet werden.

Die Verwendung von Tausalzen ist innerhalb des B-Plangebietes nicht zulässig. Ausgenommen sind davon besondere witterungsbedingte Gefahrenlagen wie Blitzeis, Eisregen etc. Des Weiteren wird auf die gemeindliche Verordnung zur „Sicherung der Gehbahnen im Winter“ i.d.F. vom 25.01.2006, insbesondere auf den Punkt Sicherungsarbeiten verwiesen: „Die Vorder- und Hinterlieger haben die Sicherungsfläche an Werktagen ab 6.30 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ab 8.00 Uhr von Schnee zu räumen und bei Schnee, Reif- oder Eisglätte mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, zu bestreuen oder das Eis zu beseitigen. (...)“

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) 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 TREN OG erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

2.2 Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass 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 Grünordnung/ Naturschutz/ Artenschutz

2.3.1 Biotopschutz

Teile der Grundstücke Fl.Nr. 132/5, 139 und 141/11 sind als Biotop Nr. 7933-0163 ("Mühlbachschlucht" östlich Oberalting) kartiert. (Biotoptypen Auwälder/ Feldgehölz, naturnah/ Buchenwälder, wärmeliebend).

Der Mühlgraben und sein Uferbereich sind nicht nur im Bereich des eingezeichneten Biotops, sondern bis zur Verrohrung gesetzlich durch § 30 BNatSchG geschützt, da die Kriterien eines natürlichen Fließgewässers bis zur Verrohrung gegeben sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung einer gesetzlich geschützten Fläche führen, sind verboten (z.B. Verbauungen).

2.3.2 Baumschutz

a) Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune (DIN 18920) zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.

b) Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge (DIN 18920) zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.

c) Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.

d) Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.

2.3.3 Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung 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 Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

2.4 Bodenschutz, Altlasten

Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

2.5 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zugänge oder Zufahrten nach Art. 5 BayBO herzustellen.

2.6 Kommunale Rechtsvorschriften

Es gilt die Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatzsatzung**), in Kraft seit 01.02.2012.

Ferner gilt die Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (**Baumschutzverordnung**) vom 16.03.2006, soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt.

2.7 Ruhender Verkehr

Aufgrund der stellenweise sehr geringen Breite der Schützenstraße wird darauf hingewiesen, dass Anlagen für den ruhenden Verkehr mit ausreichendem Abstand vom gegenüberliegenden Fahrbahnrand entfernt anzuordnen sind (rd. 6,5 m bei senkrechter Anordnung), um ein Wenden im Zuge des Parkvorgangs zu ermöglichen.

2.8 Bauvorlagen

Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der ggf. auch Maßnahmen zum Schutz der Bäume während der Bauzeit enthält. Zum Baumschutz ist auch ein zusätzlicher eigenständiger Baumschutzplan zulässig.



Seefeld,

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

D **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 26.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schützenstraße“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, in der Fassung vom 20.02.2018 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 20.03.2018 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 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 „Schützenstraße“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, in der Fassung vom 09.10.2018 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 09.10.2018 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 „Schützenstraße“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Seefeld, den

Siegel

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Schützenstraße“, Gemarkung Oberalting-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

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister