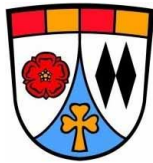


Gemeinde

Seefeld



6. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte - Teil Nord" (Martin-Luther-Haus)

umfassend das Flurstück
280
sowie eine Teilfläche des Flurstückes 289
und der Ulrich-Haid-Straße
der Gemarkung Oberalting-Seefeld

Planfassung vom 06.07.2018
19.03.2019

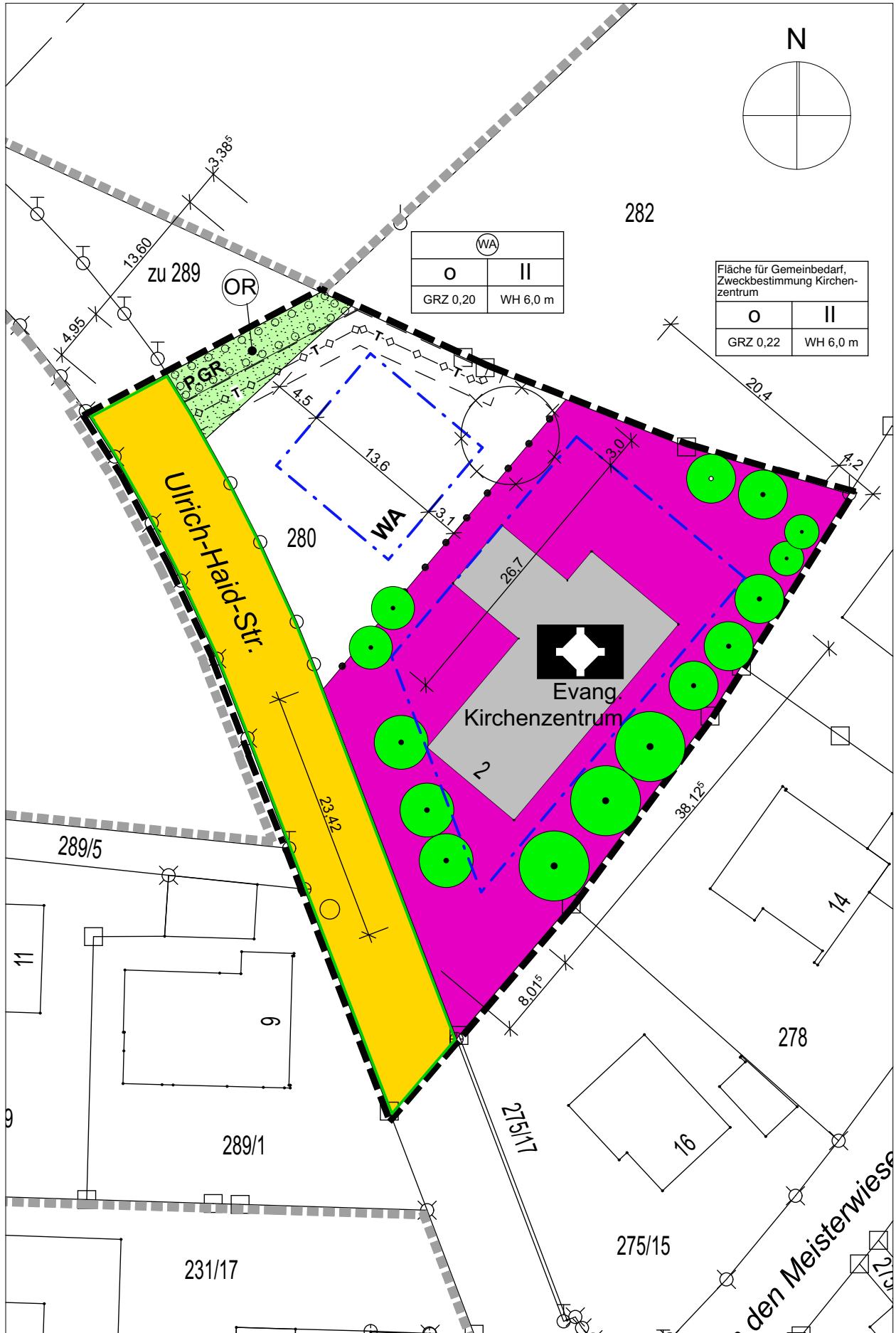
Planfertiger Dipl.- Ing. Birgit Baumann
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee
Tel. 08153 / 89215
Mail: ib-birgit.baumann@t-online.de

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff und § 13a/13b 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 Art. 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, diesen Bebauungsplan als

Satzung

A Planzeichnung M 1:500




B Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Ortsmitte - Teil Nord“ i.d.F. vom 16.09.1997.

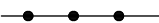
1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

1.2  Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung Kirchenzentrum

1.3  Abgrenzung unterschiedliche Art der Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,20 zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. 0,20.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl kann um max. 20% für Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Wintergärten sind nur eingeschossig zulässig.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 ist zulässig.

2.4 **II** die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt (Höchstmaß)

2.5 **o** offene Bauweise

2.6 WH 6,0 m Die maximal zulässige Wandhöhe ist auf 6,0 Meter begrenzt (Höchstmaß).
Die Wandhöhe ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.7 Die Wandhöhen von Carports und Garagen, von Wintergärten, Gartenhäusern sowie sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf 2,80 Meter begrenzt. Bei Duplexgaragen sind 3,0 Meter Wandhöhe zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3  Baugrenze

3.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4. Höhenfestsetzungen

4.1 Geländeänderungen

Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig.

Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.

Das Gelände ist zum Nachbargelände und zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:2 anzupassen.

5. Gestaltung

5.1 Dachform und Dachneigung

5.1.1 Für Hauptdächer sind nur symmetrisches Satteldach und versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach) mit einer Dachneigung von 20° als Mindestmaß bis 43° als Höchstmaß zulässig.

5.1.2 Der First muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit.

5.1.3 Auf Nebengebäuden, Carports und Garagen sind neben den Hauptdachformen (gemäß Ziffer B 5.1.1) auch extensiv begrünte Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 18° zulässig.

5.2 Dachaufbauten

5.2.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m aufweisen und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,75 m unterschreiten. Auf Nebengebäuden, Carports und Garagen sind keine Dachaufbauten zulässig.

5.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3 Dacheindeckung

Für die Hauptdacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot, braun und grau zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche sind zulässig.

5.4 Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig. Zwischen den Baugrundstücken bzw. zum Ortsrand hin, sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 9,0 m² sowie Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Geschlossene Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Zwischen geschlossenen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 6 m Länge vorhanden sein.




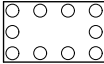

6.4 Der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, muss auf einer Tiefe von 4,0 Metern von Nebengebäuden freigehalten werden.

6.5 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

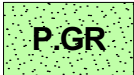
7. Technische Infrastruktur

7.1  geplante Neutrassierung Tagwasserkanal mit Schutzstreifen von 2 x 1,5 m.

8. Grünordnung

- 8.1.1  Baum zu erhalten
- 8.1.2  Baum zu pflanzen
- 8.1.3  Baum zu fällen
- 8.2  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Gehölze
- 8.3  - hier Teilbereich Ortsrandeingrünung dreireihige Pflanzung anzulegen, Pflanzraster 2 x 1 m.
- Pflanzqualität:
 Bäume: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v., mDb, STU 16-18 cm, Pflanzenanteil 10 %,
 Sträucher: Mindestpflanzgröße, 2 x v., H 100-150 cm, Pflanzenanteil 82 %
 Heister: Mindestpflanzgröße Cont. H 150 – 200 cm, Pflanzenanteil 8 %
- Bäume:
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
 Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Betula pendula – Sand-Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris – Wild-Apfel
 Juglans regia – Walnuss
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Tilia cordata – Winter-Linde
- Heister:
 Acer campestre – Feldahorn
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Prunus padus – Trauben-Kirsche
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Sorbus torminalis - Elsbeere
- Sträucher:
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Gewöhnliche Hasel
 Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare ‚Atrivirens‘ – Schwarzgrüner Liguster
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
 Rosa multiflora – Vielblütige Rose
 Salix caprea – Sal-Weide
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Taxus baccata – Eibe (Höhe 60-70 cm)
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

- 8.4 Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume bzw. Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern (siehe auch Ziffer C 3.4) und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei dem Abgang der Gehölze sind diese in der darauffolgenden Vegetationsperiode in der Mindestqualität der Artenliste zu ersetzen.
- 8.5 Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes im WA herzustellen.
- 8.6 Neupflanzungen von Hecken und Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

- 8.7  Private Grünflächen

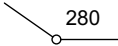
9. Sonstige Festsetzungen

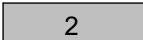
- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 9.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 5,0 m


C Hinweise

1. Plangrundlage

-  bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 280

-  bestehendes Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 2

2. Hinweise durch Planzeichen

-  räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte-Teil Nord".

3. Hinweise durch Text

3.1 Wasserwirtschaft

- 3.1.1 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 3.1.2 Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. „wild abfließendes Wasser“ liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 Abs. 1 und 2 WHG wird hingewiesen.
- 3.1.3 Im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

- 3.1.4 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 3.1.5 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

- 3.2.1 Auf die „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - Gemeindebereich Seefeld“ der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU “ wird hingewiesen.
- 3.2.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
- 3.2.3 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee³ dürfen nur Schmutzwasser 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.
- 3.2.4 Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt zentral über das bestehende Trennsystem, hier bestehen Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungsnetz.

3.3 Denkmalschutz

- 3.3.1 Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 3.3.2 Hinweis auf Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.

3.4 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

3.5 Hinweise zum Artenschutz

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.6 Flächen für Restmüll bzw. Wertstoffe

Auf den Baugrundstücken sollen Flächen Abfall- und Wertstoffgefäße (Tonnen für Restmüll, Papier bzw. organische Abfälle und gelben Säcken) vorgesehen werden. Um eine Abholung zu ermöglichen sollen im Bereich der Erschließungsstraßen frei zugängliche Sammelstellen vorgehalten werden.

4. Baueingabe

Baugesuche sind entsprechend den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung auszufertigen und vollständig darzustellen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt im Maßstab 1:1000.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: Wörthsee, den.....
.....
(Dipl.- Ing. Birgit Baumann)

Gemeinde: Seefeld, den
.....
(Wolfram Gum, Erster Bürgermeister)

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 06.11.2018 die Durchführung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Nord“ (Martin-Luther-Haus) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Nord“ (Martin-Luther-Haus) 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 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Nord“ (Martin-Luther-Haus) in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt
Seefeld, den
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Nord“ (Martin-Luther-Haus) 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.

Siegel

Seefeld, den

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister