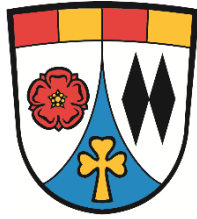


Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 2“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

- geänderter ENTWURF -

Änderungen gegenüber der ausgelegten Fassung des Entwurfes vom 06.11.2018 sind in roter und fetter Schrift gekennzeichnet.

Ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes können Stellungnahmen abgegeben werden (eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden § 4a Abs. 3 BauGB)

vom **07.05.2019**

rechtsverbindlich seit ...

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff und § 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 6 Abs. 5 und Art 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG


Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

B Festsetzungen


Der Bebauungsplan „Roseggerstraße Teil 2“ besteht aus der Satzung (Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken) sowie der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 12.02.1970.

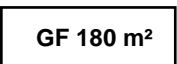

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 2
Unzulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei.


2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. GR 200 m²
- 2.2 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1) darf um max. **15 %** für die Grundflächen von Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,60** überschritten werden. Wobei bei Grundstücken, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand (Reihenmittelhaus) errichtet werden/sind, die Grundflächenzahl **0,70** betragen darf.

Ausgenommen hiervon sind die Fl.-Nrn. 225/8, /9, /10, /11, 225/23, /27, 290/16, /17 und /18 (Garagen-/Zufahrtsgrundstücke) und Fl.-Nr. 225/6 (Stellplatz-/Zufahrtsgrundstück) hier beträgt die Grundflächenzahl **1,0**.






- 2.4  Geschossfläche in Quadratmeter, als Höchstmaß, z.B. GF 180 m².
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.5  Zahl der Vollgeschosse¹ als Höchstmaß, hier z.B. zwei.
Bei Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

3. Höhenlage im **WA1b** **WR1b**

- 3.1  Höhenbezugspunkt, mit Bezeichnung z.B. OK Gehweg
- 3.2 Im **WA1b** darf die Oberkante des Rohfußbodens maximal 0,30 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt OK Gehweg liegen.

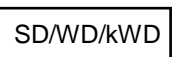
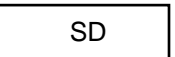
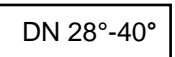
¹ vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 4.1  offene Bauweise
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4  nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 4.5  Baugrenze
- 4.6 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Eindeckung, Firstrichtung)

- 5.1.1  Als Hauptdachform sind nur symmetrisch Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 5.1.2  Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
- 5.1.3  Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 28° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß
- 5.1.4 Der First muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser und Hausgruppen gelten als gestalterische Einheit.
- 5.1.5 Auf Nebengebäuden, Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Stellplätzen (Carports) sind neben Satteldächern auch extensiv begrünte Flachdächer (mit einer Dachneigung bis 5°) und Sattel- und Pultdächer (mit einer Dachneigung bis 18°) zulässig.
- 5.1.6 Für die Hauptdacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot, braun und grau zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

5.2 Dachaufbauten

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Zwerchgiebel sind zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 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 Garagen und Nebengebäuden sind keine Dachaufbauten zulässig.

5.3 Kniestock

Bei Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, beträgt der Kniestock:

- im **WA1a** 1,6 m als Höchstmaß und
- im **WA1b, WA1c** und **WA2** 0,4 m als Höchstmaß.

Der Kniestock wird gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante des Dachschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren.

5.4 Einfriedungen

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

Ausgenommen hiervon sind:

- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen und
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m nur im Bereich der privaten Verkehrsflächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.

5.5 Geländeänderungen

Das Gelände ist zum Nachbargelände und zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände durch geneigte Böschungen anzupassen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

6.1 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

Garagen einschließlich deren Nebenräume und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung der Flächen für Garagen zulässig.

Zwischen Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Stellplätzen (Carports) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.

6.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

6.3 Nebengebäude

Nebengebäude, bis zu einer Grundfläche von 9 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, freigehalten werden muss.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Private Verkehrsfläche

7.3 Straßenbegrenzungslinie

8. Grünfläche

 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:



Spielplatz

9. Grünordnung

- 9.1 Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der 2. Ordnung, Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v., STU 14-16 cm zu pflanzen. Die vorhandenen Laubbäume, die erhalten werden und die Qualitätsanforderung erfüllen können hierauf angerechnet werden.
- 9.2 Die neu zu pflanzenden Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei Absterben einzelner Gehölze sind diese in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 9.3 Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.
- 9.4 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

10. Gehrtrechte

Die private Verkehrsfläche Fl.-Nr. 225/17 beinhaltet **eine Fläche, die mit einem** Gehrecht zugunsten der Fl.-Nr. 225/15 (Roseggerstraße Nr. 35b), Fl.-Nr. 225/16 (Roseggerstraße Nr. 35a) und der Allgemeinheit **zu belasten ist.**

11. Immissionsschutz

11.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die Fl.-Nrn. 290/8 (Roseggerstraße Nr. 54), 290/6 (Roseggerstraße Nr. 50), 290/22 (Roseggerstraße Nr. 46) im **WA1a** und nur für Fl.-Nr. 290/10 (Roseggerstraße Nr. 58) im **WA1c** sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- An den West-, **Nord- und Süd**fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ein **gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß Gesamt-schalldämm-Maß** der Außenbauteile gemäß DIN 4109², Tabelle 7 von mindestens $R'_{w,gesres} \geq 35$ dB einzuhalten.
- Die Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung dieser Räume nicht an den schallzugewandten Westfassaden situiert wird. Sofern dies nicht möglich ist, sind zum Belüften notwendige Fenster dieser Räume mit einem verglasten Vorbau (z.B. Wintergartenkonstruktion) zu versehen. Alternativ hierzu **können sind** diese Räume auch mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung **auszustatten. ausgestattet werden.**

11.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für die Fl.-Nrn. 290/23 (Roseggerstraße Nrn. 44/44a), 290/7 (Roseggerstraße Nr. 48), 290/92 (Roseggerstraße Nr. 52) im WA1b und nur für Fl.-Nr. 290/11 (Roseggerstraße Nr. 56) im WA1c ist folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- **An den Westfassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109³, Tabelle 7 von mindestens $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten.**

² **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 2016-07, Beuth Verlag Berlin

³ **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 2016-07, Beuth Verlag Berlin

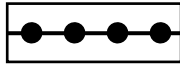
12. Sonstige Festsetzungen

12.1



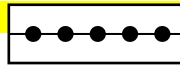
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

12.2



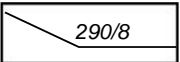
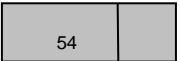

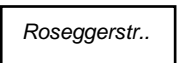
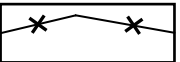
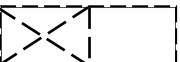
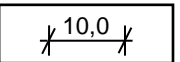


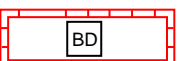
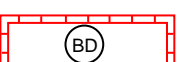


Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

12.3

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung **einzelner Baugrundstücksteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücknummer, z.B. 290/8
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 54
- 1.3  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 1,0-Meter-Schritten. Hier z.B. 550,00 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.4  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Roseggerstr.
- 1.5  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 1.6  Überdachungen, nachkartierte Nebengebäude, Balkone
- 1.7  Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m
- 1.8  vorhandener Baumbestand
- 1.9  Räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- 1.10  kartiertes Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereichs, hier „Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt.“ (D-1-88-132-26)
- 1.11  kartiertes Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereichs, hier „Körpergräber des frühen Mittelalters“ (D-1-7933-0037)
- 1.12  Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereichs, hier „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01).
- 1.13  Natura-2000-Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs, hier „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ (FFH 7933-371.05)

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

2.1 Plangrundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Seefeld zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_vie-wing.pdf. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2.2 Verordnungen

Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006 und die „Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“, i.d.F. vom 25.01.2012, in Kraft getreten am 01.02.2012 wird hingewiesen.

2.3 Berechnung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die Flächen von z. B. Balkonen, Loggien und Terrassen mitgerechnet. Die überdeckten Flächen sind nach dem Wortlaut der BauNVO 1990 diejenigen Flächen, die durch die vertikale Grundrissprojektion der oberirdischen baulichen Anlagen bedeckt werden (Vertikalprojektion).

2.4 Wasserwirtschaft

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

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 die künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 Abs. 1 und 2 WHG wird hingewiesen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Auch muss aufgrund von undurchlässigen Schichten im Bodenaufbau mit Schichtwasser gerechnet werden. Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Wassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

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.

2.5 Wasserver- und -entsorgung

Auf die „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - Gemeindebereich Seefeld“ der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU⁴ wird hingewiesen.

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.

⁴ Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - Gemeindebereich Seefeld - der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU (AWA-Ammersee) (Wasserabgabesatzung - WAS -) vom 24.04.2013

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986⁵ ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee⁶ darf 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 vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt zentral über den Tagwasserkanal im Trennsystem. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

2.6 Denkmalschutz

Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal D-1-7933-0037 ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 Abs.1 DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.6.1 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 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 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.~~

2.6.2 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.~~

2.7 Barrierefreiheit

Auf die DIN 18040⁷ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040⁸ Teil 2 „Wohnungen“ und die DIN 18040⁹ Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

2.8 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen

Auf die Information „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen“ der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Starnberg¹⁰ und die DIN 18920¹¹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

⁵ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

⁶ Textfassung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU (AWA-Ammersee) (Entwässerungssatzung - EWS -) vom 24.04.2013 mit eingearbeiteten Änderungen aufgrund der zwischenzeitlich durch die AWA-Ammersee erlassenen Änderungssatzung vom 31.10.2013

⁷ **DIN 18040-1:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

⁸ **DIN 18040-2:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2, Ausgabe 1992-12

⁹ **DIN 18040-3:** „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, Ausgabe 2014-12, Beuth Verlag Berlin

¹⁰ www.lk-starnberg.de/media/custom/613_3727_1.PDF vom Feb18

¹¹ **DIN 18920:** Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹² hingewiesen.

2.9 Artenliste

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1 m Höhe
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere

2.10 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.~~

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Auf das zeitlich befristete Beseitigungsverbot (§ 39 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG) wird hingewiesen, So dürfen Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Bau- feldräumungen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.29.02.) vorgenommen werden.

Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbots- tatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fleder- mausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlen- bäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

2.11 Luft-Wärmepumpen

In Bezug auf die Errichtung von Luftwärmepumpen und Blockheizkraftwerksanlagen wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „*Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)*“¹³ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“¹⁴ wird verwiesen. Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden¹⁵.

¹² **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.2016 (GVBl. S. 318)

¹³ vom Februar 2011: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeue-sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbar- schaft - Juli 2016,

¹⁵ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

2.12 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁶ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁷ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

Der Geltungsbereich liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Radonvorsorgegebiet II. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei den Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁸ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

2.13 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218130/2 vom 08.10.2018 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.

Die **DIN 4109**: „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 2016-07, kann im Bauamt der Gemeinde Seefeld eingesehen werden.

2.14 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc) auftreten. Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Es 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.

Seefeld,

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roseggerstraße - Teil 2“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Roseggerstraße - Teil 2“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, in der Fassung vom 06.11.2018 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 06.11.2018 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **19.11.2018** bis **21.12.2018** durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.2018 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.08.2017 gebeten.

Die erneute, eingeschränkte Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans i.d.F. vom 07.05.2019 hat in der Zeit vom XX.XX.2019 bis XX.XX.2019 stattgefunden. Dabei wurde bekanntgemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

¹⁶ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

¹⁷ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁸ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

3. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2019 den Bebauungsplan „Roseggerstraße - Teil 1“, Gemarkung Oberalting-Seefeld in der Fassung vom XX.XX.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt
Seefeld, den

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Roseggerstraße - Teil 1“, 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.

Siegel

Seefeld, den

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister