

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Am Oberfeld“ 3 . Änderung

Gemarkung Hechendorf

- Entwurf -

vom 04.06.2019

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, §§ 8 ff sowie § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Entscheidung vom 09.05.2016, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9 a Abs. 2 Bayerisches E-Gouvernement-Gesetz vom 22.12.2015 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

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

B Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken sowie der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ (1. Änderung) i.d.F. vom 20.01.2015.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Das Gebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4, 6 und 8 BauNVO. In den Bauräumen A und K sind Wohnungen unzulässig.

- 1.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR=1.000 m² Grundfläche als Höchstmaß (z.B. 1.000 m²). Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf in den Baufeldern A und K durch die in 4.4 definierten Dachüberstände um maximal 50% überschritten werden.

- 2.2 WH=6,0 m Maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite, z.B. 6,0 m zulässig. Die Wandhöhe bemisst sich von OK Dachhaut in Flucht der Außenkante Außenwand bis zum Anschnitt OK Gelände an dessen tiefstem Punkt - siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Veränderungen des bestehenden Geländes sind, abgesehen von Abgrabungen und Aufschüttungen zur niveaugleichen Anpassung an FFB der Erdgeschosse von maximal je 0,4 m, unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1 o Offene Bauweise

- 3.2  Baugrenze

- 3.3 Abstandsflächen Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

4. Gestaltungsfestsetzungen


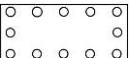
- 4.1 Firstlinie Die Firstlinie muss generell parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

- 4.2 Dachform Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° und maximal 28°, wobei beide Dachflächen mit identischer Dachneigung auszuführen sind. Auf dem Hauptgebäude untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden und Garagen ist auch die Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten Die Ausbildung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (ausgenommen Dachterrassen) ist nicht zulässig.
- 4.4 Dachüberstände Der Dachüberstand darf zwischen 0,40 m - 1,50 m betragen. Abweichend hiervon kann bei Hallen-, Lager- und Landwirtschaftsgebäuden (A, K) funktionsbedingt der Dachüberstand, auch baugrenzüberschreitend, zur Hofseite ausnahmsweise auf maximal 6,0 m und zur abgewandten Seite ausnahmsweise auf maximal 3,0 m vergrößert werden.
- 4.5 Dacheindeckung Zulässig sind ausschließlich naturrote bzw. braun engobierte Dachziegel oder Dachsteine. Auf untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Blecheindeckungen zulässig.
- 4.6 Fassaden Die Fassaden der Gebäude sind, mit Ausnahme von Baufeld L, ausschließlich mit sichtbarer Holzverschalung in naturbelassenen Tönen auszubilden.
- 4.7 Werbeanlagen Werbeanlagen sind generell unzulässig.
- 4.8 Solaranlagen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche sind zulässig, an Fassaden unzulässig.
- 4.9 Einfriedungen Entlang der Straße „Am Oberfeld“ sind nur ortsübliche Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Im übrigen Änderungsgebiet sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

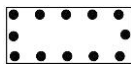
- 5.1 Stellplätze Stellplätze sind ausschließlich außerhalb privater Grünflächen zulässig.
- 5.2 Nebengebäude Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Beläge Die Befestigung von Wegen, Zugängen und oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfugenpflaster, Mineralbeton, Kies etc.) auszuführen.

6. Grünordnung

- 6.1  Private Grünflächen
- 6.2  Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) ist auf den privaten Grünflächen eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Artenlisten 1 und 2 zu entwickeln. Dabei sind je 100 m² Fläche mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke innerhalb dieser Flächen anzupflanzen.

6.3



Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der zu erhaltende Baumbestand auf den privaten Grünflächen ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 2014-07 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

6.4



Baum zu pflanzen

6.5



Baum zu erhalten, Baumschutz nach DIN 18920 2014-07 während der Bauphase

6.6 Pflanzgebote, Pflanzerschutz

Je 500 m² Grundstücksfläche des Dorfgebietes (MD) ist ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Anpflanzungen nach Ziffer 6.2 können dabei angerechnet werden. Zeitpunkt der Pflanzung: Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme neuer Gebäude.

Ausgefallene Gehölze sind innerhalb der nächsten Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Freiflächen außerhalb der zulässigen befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

6.7 Artenliste

Für Baumpflanzungen gilt die Artenliste 1:

Hochstamm 4 x v., m.DB., STU 16-18 cm

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Für Strauch- und sonstige Gehölzpflanzungen gilt die Artenliste 2:

Heister, 2xv., o.B., H 150-175 cm,

verpflanzte Sträucher, H 100-150 cm

Die Gehölze dürfen nicht kastenförmig zugeschnitten werden. Artgerechte Schnittmaßnahmen sind zugelassen.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus communis	-	Wildapfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

Pyrus communis	-	Wildbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum 'Atrovirens'	-	Schwarzgrüner Liguster
Lonicera xylostheum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa multiflora	-	Büschel-Rose
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Taxus baccata	-	Eibe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball


6.8 Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.


7. Festsetzungen zum Artenschutz

7.1 Auf nächtliche Bauarbeiten zwischen 22.00 - 6.00 Uhr wird gänzlich verzichtet.

7.2 Lagerflächen und Zufahrten (auch Baustraßen) müssen außerhalb von Gehölzflächen nach Ziffer 6.2 und 6.3 errichtet werden.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GR)


8.2  Öffentliche Verkehrsflächen

8.3  Ein- und Ausfahrt





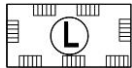
8.4 Leitungen Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

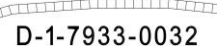
1. Hinweise durch Planzeichen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2  Bestehende Grundstücksgrenze

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 | 395/3 | Flurnummer |
| 1.4 |  | Bezeichnung der Baufelder, z.B. „K“ (mit Zuordnung der entsprechenden Nutzungsschablone) |
| 1.5 |  | Bestehendes Gebäude |
| 1.6 |  | Bestehendes Vordach |
| 1.7 |  | Geltungsbereich bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne |
| 1.8 |  | Bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebiets |

2. Nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 2.1 |  | Umgrenzung Bodendenkmal mit Nummerierung |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|

3. Hinweise durch Text

- | | | |
|-----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | Denkmalschutz | Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden. |
| 3.2 | Altlasten | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 3.3 | Wasserwirtschaft | <p>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.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Änderungsgebiet muss über die vorhandene Tagwasserkanalisation sowie unter Einbeziehung</p> |

des Günteriger Bachs abgeleitet werden. Eine Einleitung in den Günteriger Bach hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen. Bei der Einleitung in den Günteriger Bach ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Stark verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht ohne Vorreinigung gemäß den technischen Regeln in den Bach abgeleitet werden, sondern muss ggfs. in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes, aufsteigendes und wild abfließendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Somit darf bzw. muss nur Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Niederschlagswasser und Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

- 3.4 Landwirtschaft Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Änderungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Umgebung des Änderungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.
- In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
- 3.5 Freiflächengestaltung 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.
- 3.6 Baumschutz Es sind die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzverordnung zu beachten.
- 3.7 Normblätter Die auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Normblätter, Richtlinien und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Seefeld, bei der auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.

D Ordnungswidrigkeiten

Bauordnung:

Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung unter A5 können gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Grünordnung:

Zuwiderhandlungen gegen die festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

E Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 10.07.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“, Gemarkung Hechendorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“, Gemarkung Hechendorf, 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 und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

3. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“, Gemarkung Hechendorf, in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Seefeld, den

Siegel

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“, Gemarkung Hechendorf, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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