

Gemeinde Seefeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Seefeld“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

- VORENTWURF -

vom 04.02.2020

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG



A Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung im Maßstab 1:500.

B Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Seefeld“ besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen mit Hinweisen und Verfahrensvermerken sowie der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ (Originalfassung) vom 04.05.1996, „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ (2. Änderung) i.d.F. vom 12.10.2006 sowie „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ (5. Änderung) i.d.F. vom 08.05.2014.


1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 *SO_{EDW}* Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO
- Zulässig ist:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m², wobei neben Lebensmitteln maximal 10 % der Verkaufsfläche für sonstige Randsortimente zulässig sind.
- Darüber hinaus sind zulässig:
- Anlagen für Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
 - Gebäude und Räumlichkeiten für freie Berufe,
 - Wohnungen, jedoch nur in den Obergeschossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 VKF=1100m² Verkaufsfläche als Höchstmaß
- 2.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 2.3 $\textcircled{1,2}$ Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden im Vorhaben-gebiet keine Anwendung, d.h. für die einzuhaltenden Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie Gebäudeoberkanten baulicher Anlagen maßgebend.

4. Höhenfestsetzungen

- 4.1 z.B. $\oplus 570,85$ geplante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB) in Metern ü. NN
- 4.2 WH=10,5m Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

z.B. OK=11,5m Gebäudeoberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

Die Wandhöhen (WH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Werte nicht überschreiten.

Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) um maximal 2,5 m überschreiten.

4.3 EG-FFB Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) neuer Gebäude darf maximal 0,50 m über der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) liegen. Eine Unterschreitung ist ohne Beschränkung zulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 FD, $\leq 5^\circ$ In Baufeld 1 sind Flachdächer mit umlaufender Attika mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

5.2 SD, 20° - 28°
FD, $\leq 5^\circ$ In Baufeld 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 28° zulässig, wobei alle Dachflächen eines Daches mit identischer Dachneigung auszuführen sind. Alternativ sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Pultdachanbauten sind grundsätzlich zulässig.

5.3 MD In Baufeld 3 sind Mansardendächer zulässig.

5.4 Dacheindeckung Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Flachdächer können auch mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet werden. Bei Pultdächern, die zur Überdachung von Anlieferzonen dienen, sind auch Blecheindeckungen möglich.

5.5 Fassaden Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Oberflächen in weißer oder leicht getönter Farbgebung bzw. in Holzverschalung auszubilden.




6. Stellplätze und Nebenanlagen

6.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

6.2 St Fläche für Stellplätze. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken sind die Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

- 6.3 Na Fläche für Nebenanlagen
- 6.4 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.5 Parkgaragen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatweg“
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie

8. Grundwasserschutz

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

9. Grünordnung

- 9.1  Private Grünfläche
- 9.2  Baum zu pflanzen
- 9.3 Pflanzgebote, Pflanzerschutz

Für die durch Planzeichen festgesetzten Anpflanzungen sind Bäume aus der Artenliste zu pflanzen. Zeitpunkt der Pflanzung: Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes.

Ausgefallene Gehölze sind innerhalb der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Freiflächen außerhalb der zulässigen befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Eine geringfügige Verschiebung der Baumstandorte ist im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zulässig, sofern die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gesamtzahl an Bäumen nicht unterschritten wird.

9.4 Artenliste

Bäume: Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 18-20 cm



- | | | |
|------------------|---|-------------|
| Acer platanoides | – | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | – | Sand-Birke |

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Juglans regia	–	Walnuss
Obstbäume in Sorten	–	Hochstamm
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus avium ‚Plena‘	–	gefüllt blühende Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aria	–	Mehlbeere

Sträucher: verpflanzte Sträucher, H 100-150 cm


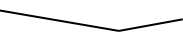



Corylus avellana	–	Hasel
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	–	Weißdorn
Euyonimus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	–	Schwarzgrüner Liguster
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Leitungen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 10.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 10.3  Geplante Überdachung

C Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 z.B.: 223/2 Flurnummer
- 1.4  Bestehendes Gebäude
- 1.5  Geplantes Gebäude
- 1.6 z.B.  Baufeldnummerierung

- 1.7  Bestehende Trafostation

2. Hinweise durch Text

2.1 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. 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 gemäß Art. 1 BayBodSchG).

2.2 Denkmalschutz

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 Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes auftreten können, sind von den Eigentümern, Bewohnern und Bewirtschaftern der Grundstücke im Plangebiet zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Es wird 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.

2.4 Natur- und Artenschutz

Baumschutz

Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, wird hingewiesen.

Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei Bäumen, die im Nahbereich des künftigen Gebäudes stehen sind im Kronentraufbereich senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. 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. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) gestattet.

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 dür-

fen 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.

2.5 Stellplätze

Auf die gemeindliche „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.

2.6 Wasserwirtschaft

Trink- und Löschwasserversorgung

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.

Abwasserbeseitigung

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.

Niederschlagswasserbeseitigung

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. Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes kann das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Tagwasserkanalisation der Gemeinde Seefeld abgeleitet werden. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.

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.

Grundwasser, Hangschichtenwasser, wild abfließendes Wasser

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.

Gewässerschutz

Maßnahmen im gesamten Plangebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Reif oder Glatteis sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen. Die Verwendung von Tausalzen ist (unter Ausnahme von besonderen witterungsbedingten Gefahrenlagen wie Blitzeis, Eisregen etc.) nicht zulässig. Auf die gemeindliche Verordnung zur „Sicherung der Gehbahnen im Winter“ i.d.F. vom 25.01.2006 wird verwiesen.

Seefeld,

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am gebilligt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ 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 erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.
4. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt
Seefeld, den

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt 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