

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

- ENTWURF -

vom 02.03.2021

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 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 1:1.000.

B Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ 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 Geltungsbereiches vollständig die Festsetzungen und Hinweise der Bebauungspläne „Am Oberfeld“ (1. Änderung) i.d.F. vom 20.01.2015; „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ i.d.F. vom 10.10.2017 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes VI für das Gebiet „Inninger Straße Süd“ i.d.F. vom 05.05.1998.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmsweise ist darüber hinaus eine Betriebsleiterwohnung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3  Fläche für den Gemeinbedarf
- 1.4  Zweckbestimmung „Feuerwehr“
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für Feuerwehrzwecke einschließlich:
 - der Hauptnutzung zugeordnete Übungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr,
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Feuerwehr,
 - Büro- und Lagerräume, Räume für Jugendarbeit und Schulung.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Hauptnutzung (Feuerwehr) zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Räume für Vereinszwecke, sofern diese gegenüber der Hauptnutzung in der Grundfläche untergeordnet sind.
- 1.5  Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen zum vorübergehenden bzw. dauerhaften Aufenthalt / Wohnen von Flüchtlingen und Obdachlosen einschließlich:
 - der Hauptnutzung zugeordnete Flächen für den ruhenden Verkehr,

- Räume für Sozial- und Jugendarbeit, sofern diese gegenüber der Hauptnutzung in der Grundfläche untergeordnet sind,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Aufenthalts-/Wohngebäude.

1.6



Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke einschließlich:

- Gebäude für Vereinszwecke
- Sportanlagen
- der Hauptnutzung zugeordnete Flächen für den ruhenden Verkehr,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2.1.1

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung für das GE festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 a

Abweichende Bauweise,
d.h. es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, sofern die Baugrenzen dies zulassen.

3.2



Baugrenze

3.3 Abstandsflächen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) angeordnet.

Im Gewerbegebiet finden die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 keine Anwendung, d.h. für die einzelnen Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie Gebäudeoberkanten maßgebend.

4. Höhenfestsetzungen

4.1 z.B. WH=6,5m

Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

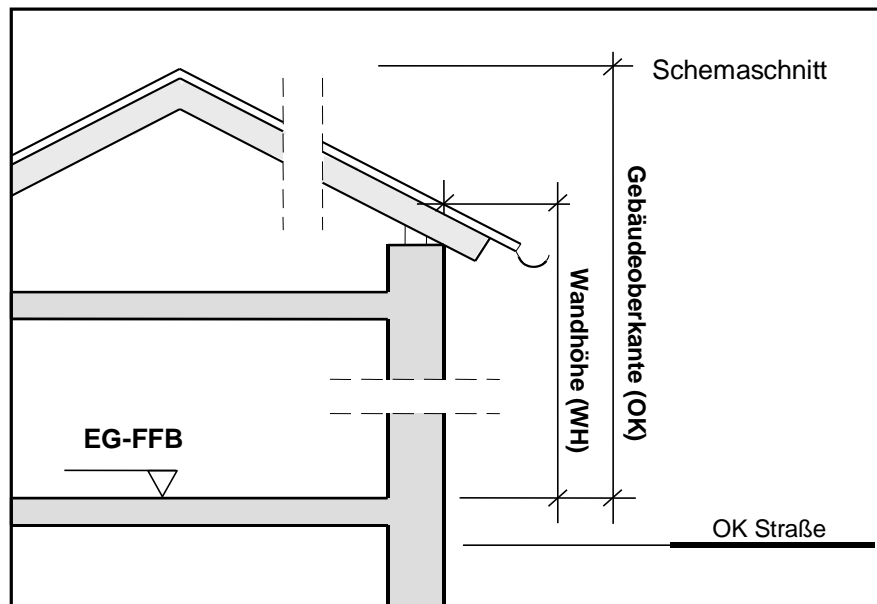
z.B. OK=7,5m

Gebäudeoberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

4.2 EG-FFB

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Gebäude im Plangebiet darf maximal 0,50 m über der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.




5. Gestaltungsfestsetzungen





- | | | |
|-----|---------------------------|--|
| 5.1 | Firstlinie | Die Firstlinie muss bei Satteldächern generell über die längere Gebäudeseite verlaufen. |
| 5.2 | SD, 15°-25° | Die Gebäude im Plangebiet sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 25° auszubilden, wobei beide Dachflächen mit identischer Dachneigung auszuführen sind. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie im Bereich von Dachterrassen ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig. |
| 5.3 | SD, 15°-25°
PD, 5°-10° | Die Gebäude im Plangebiet sind mit flachgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 25° auszubilden, wobei beide Dachflächen mit identischer Dachneigung auszuführen sind. Alternativ können die Gebäude auch mit Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 10° ausgebildet werden. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie im Bereich von Dachterrassen ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig. |
| 5.4 | PD, 15-20° | Die Gebäude im Plangebiet sind mit Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 20° auszubilden. Auf Nebengebäuden |

- und Garagen sowie im Bereich von Dachterrassen ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig.
- 5.5 FD Die Gebäude im Plangebiet sind mit Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 6° auszubilden.
- 5.6 Dacheindeckung Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflamme) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Pultdächern ist auch die Verwendung von ziegelroter bis rotbrauner Wellblech-/Aluminiumeindeckung zulässig. Flachdächer sind mit Dachbegrünung oder Photovoltaikmodulen auszubilden. Untergeordnete Bereiche dürfen auch als Dachterrassen ausgebildet werden.
- 5.7 Solaranlagen Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig, an Fassaden unzulässig.
- 5.8 Fassaden Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz mit glatter Oberflächenstruktur, mit Holzverschalung, mit Stahlblechverschalung oder mit Beton-Fassadenverkleidung auszubilden.
- 5.9 Einfriedungen Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind maximal 1,20 m hohe Stahlgitterzäune zulässig, die auf der gesamten Länge mit Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden müssen. Die Ausbildung von Sockeln ist bei Einfriedungen generell unzulässig. Es muss durchgängig eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm eingehalten werden.


6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen
- 6.2 St Fläche für Stellplätze
- 6.3 St / Na Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.4 Na Fläche für Nebenanlagen
- 6.5 TGa Fläche für Tiefgaragen
- 6.6 Garagen/Stellplätze Garagen, Carports sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der gesondert hierfür („St“) festgesetzten Bereichen zulässig.
- 6.7 Nebengebäude Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der gesondert hierfür („Na“) festgesetzten Bereiche zulässig.
- 6.8 Beläge Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, etc.) auszuführen.
- 6.9 Ladestationen Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos generell zulässig.





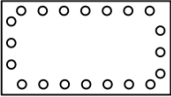
7. Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 7.3 G Gehweg
- 7.4 G+R Geh- und Radweg
- 7.5 P Parkplatz
- 7.6  Straßenbegrenzungslinie
- 7.7  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallbeseitigung

- 8.1  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“

9. Grünordnung

- 9.1  Öffentliche Grünfläche
- 9.2  Baum zu pflanzen
- 9.3  Baum zu erhalten
- 9.4  Zweckbestimmung „Sportplatz“
- 9.5  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auf den Flächen ist in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) auf mindestens 50 % der festgesetzten Fläche eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenliste zu entwickeln. Schnitthecken sind unzulässig.
- 9.6 Pflanzgebote
- Die Grünflächen im Plangebiet sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten Laubbäumen einer Art gemäß Artenliste zu bepflanzen.

9.7 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
Sorbus torminalis		Elsbeere

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

9.8 Wall entlang der Straße „Am Oberfeld“

Der ca. 80 cm hohe Wall ist mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen. Das Pflanzraster beträgt 1,0 x 1,5 m, 10 % Bäume und 90% Sträucher.

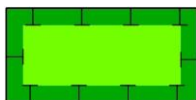
9.9 Rasenspielfeld/Basketballfeld

Am Spielfeldrand des Rasenspielfelds sind 6 Beleuchtungsmasten mit 13 m Höhe zulässig.

Ballfangzäune dürfen bis zu einer Höhe von 7 m (Straße Am Oberfeld, Gewerbegebiet, Torraum) errichtet werden.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

10.1



Ausgleichsfläche 1 auf Flur-Nr. 550/3 (Teilfläche) mit 512 m²

Auf der Fläche sind 6 Hochstämme und 15 Sträucher aus der Artenliste zu pflanzen.

Ausgleichsfläche 2 auf der Flur-Nr. 564 (Teilfläche) mit 1.440 m²

Entwicklungsziel: Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Flachlandmähwiese mit 12 Obstbäumen (Hochstamm).

Ausgleichsfläche 3 auf der Flur-Nr. 564 (Teilfläche) mit 500 m²

Entwicklungsziel: Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensive Flachlandmähwiese mit 5 Obstbäumen (Hochstamm).

- 10.2 Ökokonto Die weiteren erforderlichen Ausgleichsflächen mit 1.461 m² werden auf dem Ökokonto der Gemeinde Seefeld in der Gemeinde Andechs, Gemarkung Frieding, auf der Flur-Nr. 2358 nachgewiesen.

11. Immissionsschutz

- 11.1  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz


Auf den gewerblichen Bauflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691: 2006-12 weder am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Baufläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
Teilfläche 1 (TF 1)	63,0	45,0
Teilfläche 2 (TF 2)	63,0	48,0
Teilfläche 3 (TF 3)	65,0	50,0

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen, mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung, nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 nachzuweisen. Dabei ist sicherzustellen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

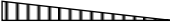
- 11.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Höhenlage, Dachform und Dachneigung



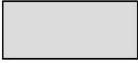

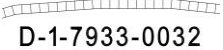
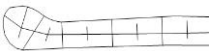

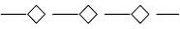
- 12.2 Leitungen Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

- 12.3 Werbeanlagen Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

- 12.4  Sichtfelder
Zur Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse sind die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder von sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Fahrbahnrand (auch Anpflanzungen) ständig freizuhalten.

C Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 *550/3* Flurnummer
- 1.4  Bestehendes Gebäude
- 1.5  Maßangabe in Metern
- 1.6  Umgrenzung Bodendenkmal mit Nummerierung
- 1.7  Geplanter Wall
- 1.8  Geplante Bushaltestelle
- 1.9  Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)

2. Hinweise durch Text

- 2.1 **Denkmalschutz** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 2.2 **Immissionsschutz** Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216116 / 6 vom 22.02.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten. Um der aktuellen Rechtsprechung zur Emissionskontingentierung zu genügen, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:
- Die geplante GE-Fläche wurde in 3 Teilflächen gegliedert, wobei für die Teilflächen Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe (jeweils getrennt für die Tages- und Nachtzeit) festgesetzt wurden. Diese

beiden Teilflächen sind somit in ihrem Emissionsvermögen eingeschränkt worden, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung gewährleisten zu können.

- Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist im vorliegenden Fall möglich, da innerhalb des Gemeindegebietes weitere nicht in ihrem Emissionsvermögen eingeschränkte Gewerbeflächen bestehen.

2.3 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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.

2.4 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.

2.5 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 TRENORG 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.

2.6 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Norden und Osten des Plangebietes 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister



D Verfahrensvermerke

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, 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 den Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Seefeld, den

Siegel

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, 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

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister