

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

vom 26.10.2021

Satzungspräambel

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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. Innerhalb der südwestlichsten Baufelder der Teilfläche 1 („TF1“) ist die Unterbringung von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.
- 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 sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen einschließlich:
- Gebäude für Vereinszwecke
 - Sportanlagen sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen,
 - der Hauptnutzung zugeordnete Flächen für den ruhenden Verkehr,
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke
- 1.7  Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen der Fläche für den Gemeinbedarf

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 Satz 1 BayBO keine Anwendung, d.h. für die einzelnen Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie Gebäudeoberkanten maßgebend.

4. Höhenfestsetzungen

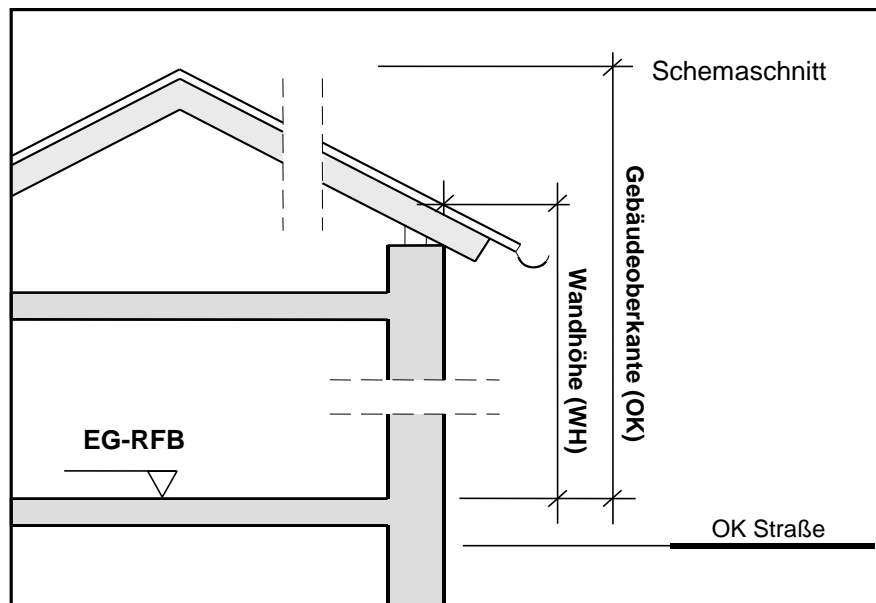
- 4.1 z.B. WH=6,5m Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

z.B. OK=7,5m Gebäudeoberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante 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-RFB

Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFB) 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 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 geflammte) 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 oder senkrecht gelattete Holzzäune, bezogen auf das bestehende Gelände, 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




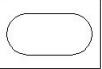
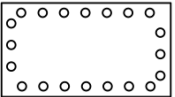
- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen
- 6.2 St Fläche für Stellplätze
- 6.3 St / Na Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.4 Na Fläche für Nebenanlagen
- 6.5 TGa Fläche für Tiefgaragen
- 6.6 Garagen/Stellplätze Garagen, Carports 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. Grünordnung

- 8.1  Öffentliche Grünfläche
- 8.2  Baum zu pflanzen
- 8.3  Baum zu erhalten
- 8.4  Zweckbestimmung „Sportplatz“
- 8.5  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.
- 8.6 Pflanzgebote
- Die Grünflächen im Plangebiet sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten Laubbäumen einer Art gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- 8.7 Artenliste
- Bäume: Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 18-20 cm
- | | | |
|------------------|---|------------|
| Acer platanoides | – | Spitzahorn |
| Acer campestre | | Feldahorn |

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Juglans regia	–	Walnuss
Obstbäume in Sorten	–	Hochstamm (regionale Sorten)
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus avium ‚Plena‘	–	gefüllt blühende Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus torminalis		Elsbeere
Sorbus aucuparia		Vogelbeere

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

8.8 Pflanzzeitpunkt

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze (zu pflanzend und zu erhaltend gemäß Planzeichen Nr. 8.2 und 8.3) sind in der jeweils gesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8.9 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.

8.10 Rasenspielfeld/Basketballfeld

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

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1



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).

- 9.2 Ökokonto Die weiteren erforderlichen Ausgleichsflächen mit 1.713 m² werden auf dem Ökokonto der Gemeinde Seefeld in der Gemeinde Andechs, Gemarkung Frieding, auf der Flur-Nr. 2358 nachgewiesen.
- 9.3 Umsetzungszeitpunkt Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

10. Immissionsschutz

- 10.1  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	Flächen	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	m²	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
<i>Teilfläche 1 (TF 1)</i>	4321	62,0	45,0
<i>Teilfläche 2 (TF 2)</i>	534	61,0	46,0
<i>Teilfläche 3 (TF 3)</i>	707	63,0	48,0

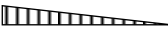
Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 nachzuweisen. Dabei ist sicherzustellen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.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

- 10.2 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.

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Höhenlage, Dachform und Dachneigung
- 11.2 Leitungen Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 11.3 Werbeanlagen Werbeanlagen im GE sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen das Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht stören und müssen sich maßstäblich und gestalterisch einfügen. Sie dürfen im GE insge-

samt eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Grelle Farben sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen (Leuchtreklame) sind unzulässig.


11.4 

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

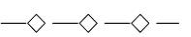
1.5  Geplantes Gebäude

1.6  Maßangabe in Metern

1.7  Umgrenzung Bodendenkmal mit Nummerierung

1.8  Geplanter Wall

1.9  Geplante Bushaltestelle

1.10  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 / 7 vom 15.06.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche ist Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplanes. Die zugrunde gelegten Beurteilungsgrundlagen (Betriebsabläufe, Emissionsansätze, Schallschutzmaßnahmen, Schalldämmmaße, etc.) sind einzuhalten. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung dieser Vorgaben und Ansätze zu bestätigen. Bei Abweichungen ist für das jeweilige Vorhaben eine aktuali-

sierte Untersuchung vorzulegen. 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 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. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008).

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 Abwasserbeseiti-

gungsanlage 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 (TRENKW) 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 TRENOW 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.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante

wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten waserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

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.

2.7 Artenschutz

Unter anderem können beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen 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 dürfen Beseitigungen 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.

2.8 Leitungsfreiheit

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird und ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

2.9 Abfallbeseitigung

Die Bereitstellung aller Abfallbehälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

D **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 24.09.2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurden am 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB). In Anbetracht der mittlerweile etablierten Straßenbezeichnungen in diesem Bereich wurde das Verfahren gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 02.03.2021 unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, fortgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom 02.03.2021 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 02.03.2021 gebilligt.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03.2021 bis 13.04.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2021 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.04.2021 gebeten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom 20.07.2021 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 20.07.2021 erneut gebilligt.
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.07.2021 bis 30.08.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.2021 um Abgabe einer erneuten Stellungnahme bis zum 30.08.2021 gebeten.
4. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2021 den Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, in der Fassung vom 26.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt
Seefeld, den

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

5. 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.

Siegel

Seefeld, den

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister