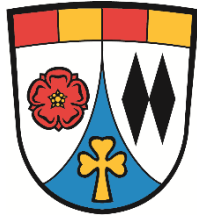


# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 3“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

- ENTWURF -

vom **15.02.2022**

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) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des Art. 6 Abs. 5 und Art 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 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, 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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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

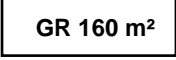

Der Bebauungsplan „Roseggerstraße Teil 3“ besteht aus der Satzung (Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweisen mit nachrichtlichen Übernahmen und Verfahrensvermerken) sowie der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ i.d.F. vom 28.02.1972 mit dessen „2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Ortsmitte/4. Änderung Ortsmitte“ i.d.F. vom 30.09.1975.




### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Unzulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne von § 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, gemäß § 19 BauNVO, in Quadratmetern, hier z.B. GR 160 m²
- 2.2 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1) darf um max. **15 %** für die Grundflächen von ebenerdigen, nicht überdachten 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 **0,55** überschritten werden.
- Ausgenommen hiervon sind die Fl.-Nrn. 231/20, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /33, /34, /35, /36, /37 und 231/53, /54, /55, /56, /57, /58, /59, /60, /61, /62, /63, /64, /65 (Zufahrts-/Garagenrundstücke) hier beträgt die Grundflächenzahl **1,0**.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 18 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO<sup>1</sup>, als Höchstmaß, hier eins.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.5 Die Baugrenzen dürfen mit ebenerdigen, nicht überdachten Terrassen auf einer Breite von bis zu 6 m und bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.


<sup>1</sup> vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

Garagen einschließlich deren Nebenräume sind nur innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Garagen zulässig.

Zwischen Garagen einschließlich deren Nebenräume und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein.

- 4.2  Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein.

- 4.3 Flächen für Stellplätze


- 4.4 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

- 4.5 Nebengebäude

Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei der Vorgartenbereich auf eine Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, freigehalten werden muss.

## 5. Verkehrsflächen


- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2  private Verkehrsfläche

- 5.3  Straßenbegrenzungslinie

## 6. Hauptabwasserleitungen

- 6.1  unterirdische Abwasserleitung

- 6.2  unterirdische Tagwasserleitung

## 7. Grünfläche

 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

 Begleitgrün

## 8. Grünordnung

- 8.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Baugrundstücke sind:

– als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und

- je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mit mindestens einem Laubbaum der 2. Ordnung, Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v., STU 14-16 cm zu bepflanzen. Die vorhandenen Laubbäume, die erhalten werden und die Qualitätsanforderung erfüllen können hierauf angerechnet werden.
- 8.2 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.
- 8.3 Die Pflanzung ist in der Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.
- 8.4 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u.ä.) zu versehen.

## 9. Geh- und Leitungsrechte

Die privaten Verkehrsflächen (Fl.-Nrn. 231/19, /16, /14, /48, /44, /52, /69 und /71) beinhalten Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

## 10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

- 10.1 Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Eindeckung, Firstrichtung)
  - 10.1.1 

<b>SD/WD</b>
--------------

 Als Hauptdachform sind nur symmetrische Sattel-, und Walmdächer zulässig.
  - 10.1.2 

<b>DN 23°-32°</b>
-------------------

 Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 23° als Mindestmaß bis 32° als Höchstmaß
  - 10.1.3 Der Hauptfirst muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen, bei L-förmigen Grundrissen parallel zur längeren Schenkelseite.
  - 10.1.4 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.
  - 10.1.5 Für die Hauptdacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot, braun und grau zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
    - Flachdächer,
    - die Flächen von Dachterrassen
    - Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren **in** und **an** der Dachfläche und
    - bei Flachdächern von Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) sind Solarenergieanlagen auch **auf** der Dachfläche zulässig.
- 10.2 Dachaufbauten

Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
Zwerchgiebel und 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.

### 10.3 Kniestock

Der Kniestock beträgt 0,7 m als Höchstmaß.

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

### 10.4 Einfriedungen

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

Ausgenommen hiervon sind:

- Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m nur im Bereich der privaten Verkehrsflächen und Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen.

### 10.5 Geländeänderungen

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

## 11. Sonstige Festsetzungen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- |      |  |  |
|------|--|--|
| 1.1  |  | Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücknummer, z.B. 231/43  |
| 1.2  |  | Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 24   |
| 1.3  |  | Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 1,0-Meter-Schritten. Hier z.B. 547,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.       |
| 1.4  |  | Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Roseggerstr.   |
| 1.5  |  | Überdachungen, nachkartierte Nebengebäude, Balkone   |
| 1.6  |  | Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m  |
| 1.7  |  | vorhandener Baumbestand  |
| 1.8  |  | 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) |
| 1.9  |  | Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereichs, hier „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01).   |
| 1.10 |  | 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 im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung [http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf). Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2.2 Verordnungen/Satzungen

Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, 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 und die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO)“ vom 25.01.2021 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 2017 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 Starnberg 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 Maß über die Geländeoberkante zu erstellen.

Auch aufgrund von undurchlässigen Schichten im Bodenaufbau muss 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, gKU<sup>2</sup> 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.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986<sup>3</sup> ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee<sup>4</sup> darf nur Schmutzwasser zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage der AWA-Ammersee angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt zentral über den Tagwasserkanal im Trennsystem. Barrierefreiheit

Auf die DIN 18040<sup>5</sup> Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040<sup>6</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und die DIN 18040<sup>7</sup> Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

## 2.6 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 Starnberg<sup>8</sup> und die DIN 18920<sup>9</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>10</sup> hingewiesen.

## 2.7 Artenliste

Acer campestre - Feldahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1 m Höhe

<sup>2</sup> Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - Gemeindebereich Seefeld - der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe, gKU (AWA-Ammersee) (Wasserabgabesatzung - WAS -) vom 24.04.2013

<sup>3</sup> **DIN 1986-100** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> **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

<sup>6</sup> **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

<sup>7</sup> **DIN 18040-3**: „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, Ausgabe 2014-12, Beuth Verlag Berlin

<sup>8</sup> [www.lk-starnberg.de/media/custom/613\\_3727\\_1.PDF](http://www.lk-starnberg.de/media/custom/613_3727_1.PDF) vom Feb18

<sup>9</sup> **DIN 18920**: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>10</sup> **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 § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)



Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere

## 2.8 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. 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 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Der Abbruch, Fassaden- und Dachsanierungen 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).

## 2.9 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)*“<sup>11</sup> und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“<sup>12</sup> 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 anzuwenden<sup>13</sup>.

## 2.10 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>14</sup> und die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>15</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

## 2.11 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG<sup>16</sup> zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg

<sup>11</sup> vom Februar 2011: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

<sup>12</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

<sup>13</sup> OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

<sup>14</sup> § 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....“

<sup>15</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>16</sup> ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden können (Art. 11a Satz 4 BayNatSchG).

#### 2.12 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1<sup>17</sup> einzuhalten.

#### 2.13 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, .....

.....

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

<sup>17</sup> DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe:2018-01, Beuth Verlag Berlin, i.V. mit Punkt A 5.2 der Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe April 2021, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 26.02.2021, Az. 28-4130-3-6, BayMBl. 2021 Nr. 235, S. 1ff



**D    Verfahrensvermerke**

1.    Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 19.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roseggerstraße - Teil 3“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

2.    Der Entwurf des Bebauungsplanes „Roseggerstraße - Teil 3“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, in der Fassung vom 15.02.2022 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 15.02.2022 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.02.2022 bis 29.03.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.12.2018 gebeten.

3.    Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Roseggerstraße – Teil 3“, Gemarkung Oberalting-Seefeld 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 „Roseggerstraße – Teil 3“, 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, des § 214 BauGB und § 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