

Gemeinde **Seefeld**  
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"BRK-Kombigebäude Seefeld"**

Planfertiger Kurt Holley  
Architekt, Stadtplaner,  
Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Str. 16 c  
81245 München  
tel. 089/8119669  
fax. 089/8113163  
Kurt.Holley@t-online.de

Hartmann Architekten GmbH  
Brienner Str. 44,  
80333 München  
Tel. 089 / 123 60 60  
Fax- 089 / 123 36 89  
info@hartmann-architekten.net

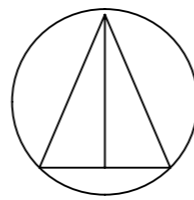
Plandatum geändert **26.07.2022**

Die Gemeinde Seefeld erlässt aufgrund §§ 2 bis 4, 10 und 12 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

### Satzung



Masstab 1: 500



#### A Festsetzungen durch Planzeichen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**SO**  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO);  
Zweckbestimmung BRK Rettungswache und Mitarbeiterwohnen  
Zulässig sind im Erdgeschoss des Gebäudes:  
- Rettungswache für Einsatzfahrzeuge für Unfall- und Katastrophenschutz  
- Schulungs- und Aufenthaltsräume  
Zulässig sind im ersten Obergeschoss des Gebäudes:  
- 7 Wohnungen für BRK Mitarbeiter

##### 1.2 Mass der baulichen Nutzung

**GR 800 m²**  
Grundfläche als höchstzulässiger Wert nach § 19 BauNVO, Abs. 2, z.B. 800 m² für das Baugelände SO  
Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind in Höhe von 750 m² für das Baugelände SO zulässig.

**WH=9,0m**  
max. zulässige Wandhöhe über den Höhenbezugspunkt als Höchstmaß z.B. 9,0 m  
höchstzulässige Wandhöhe an der Dachtraufe in m, z.B. 9,00 m  
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem für den Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt gemäß nachfolgender Festsetzung bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Wand (Abk).

**544,50**  
Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544,50

##### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

**o**  
Bauweise offen nach § 22 BauNVO Abs. 2  
Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO  
Außerhalb der notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind 30 % der Grundstücksfläche als unversiegelte Grünfläche herzustellen

##### 1.4 GESTALTUNG

**FD**  
Zulässige Dachform, Flachdach  
Flachdach ist extensiv zu begrünen und mit Photovoltaikanlage zu versehen

##### 1.5 Verkehrsflächen

**o**  
Öffentliche Verkehrsflächen  
Ein- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)  
Zu- und/oder Ausfahrtbereich  
Strassenbegrenzungslinie

#### 1.6 Grünflächen

**o**  
Bäume zu pflanzen, I. Ordnung, Ballenware STU 20-25cm  
Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen  
*Acer platanoides* - Spitzahorn  
*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn  
*Quercus robur* - Stieleiche  
*Tilia cordata* - Winterlinde

**o**  
Bäume zu pflanzen, II. Ordnung, Ballenware STU 18-20cm  
Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen  
*Acer campestre* - Feldahorn  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Pinus inimus* - Vogeleiche  
*Pyrus communis* - Gemeine Wildbirne  
*Sorbus aucuparia* - Eberesche  
*Sorbus aria* - Mispelbeere  
*Sorbus torminalis* - Elsbeere  
Obstbäume - Heimische Sorten, zulässig nur Hochstämmle

**o**  
Dachbegrünung  
Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen  
Bodenschutz  
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Auftaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig  
Versickerung  
Das anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsgebiet zu versickern

#### 1.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen werden vom kommunalen Ökokoordinat abgetbuchet.  
(Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren)

#### 1.8 Stellplätze und Nebenanlagen

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen.

**ST**  
Flächen für Stellplätze (St),  
Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

**Fst**  
Standort für Fahrradstellplätze  
**M**  
Standort für Müllplatz

#### 1.9 Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

#### 1.10 Durchführungvertrag

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

#### B Hinweise

Als Kartengrundlage wurde der Vermessungsplan des IB Nusko vom 18. 05. 2022 verwendet

**o**  
Flurstücksgrenze  
**o**  
Pachtfläche BRK KV STARNBERG  
Flurstücknummer z.B. Fl. Nr. 287

**o**  
vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544,00  
entsprechend Geländemaßstab IB Nusko vom 18. 05. 2022

**o**  
vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 543,50  
entlang der Grundstücksgrenze

**o**  
Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,3 - Meter-Schritten.  
Hier z.B. 545,0 m i.L.N.N. Das dargestellte Gelände entspricht dem natürlichen Gelände ausserhalb des Planungsgebietes

**o**  
Böschung  
Masszahl, z.B. 5 m

**o**  
vorhandene Gebäude ausserhalb Planungsumgriff

**o**  
vorhandener Baum zu fällen

**o**  
vorhandene Einzelbäume zu erhalten ausserhalb Planungsumgriff

#### Textliche Hinweise

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Auf die „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage im Gemeindebereich Seefeld“ der AWK-Armee- Wasser- und Abwasserbetriebe, gGmbH wird hingewiesen.
- Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19863 entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschliessen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden umgegangen wird, ist über entsprechende Rückhalteeinrichtungen zu verzögern und zentral an den Tagwasserkanal einzuleiten. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- Aufgrund von undurchlässigen Schichten im Bodenauflauf muss mit Schichtwasser gerechnet werden. Wird bei den Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung nötig, ist hierzu beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 bzw. 10 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Das Bauvorhaben mit geplanten Erdarbeiten bewirkt Veränderungen des Oberflächenabflusses. Bedingt durch die örtliche Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Aus diesem Grund ist dafür Sorge zu tragen, dass es bei Starkniederschlägen sowohl für das Bauvorhaben als auch für die bestehenden angrenzenden Grundstücke zu keinen Nachteilen kommt.  
Auf § 37 Abs. 1 und 2 WHG wird hingewiesen.
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Vorhabenträger, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Das Gebäude ist gegen den Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser zu schützen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 202 BauGB).

- Werden bei auszuarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen
- Der Baubestands- und Vermessungsplan, Stand 18.05. 2022 ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigelegt
- Auf die rechtlich gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld in der Fassung vom 16. 03. 2006 wird hingewiesen.
- Dem Bauantrag ist ein Freilichengestaltungsplan gemäß den Festsetzungen beizulegen
- Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Verdrichtungen im Wurzelstrahlraum sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz vom Bäumen, Pflanzenbestandteilen Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
- Grundstätzlich dürfen Ver- und Entsorgungleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefverankerter Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- Auf § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigelicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Starnberg wird hingewiesen.
- Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtgebietes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.
- Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Müller BBM vom 12. 07. 2022, Bericht Nr. M17088801, ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Ergebnis der Untersuchung werden keine Festsetzungen zum Schallschutz nötig.
- Mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ist für die gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Ausserkonstruktion nach VDI Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenster und Türen „Zusatzanordnungen“ vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freizeitanlagen des benachbarten Wertstoffhofes auftrittenen Pegelgipfeln.
- Von den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Belastungen durch Geruch, Lärm und Staub auftreten. Der Vorhabenträger wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zweifacher Lärmbelastung - auch von 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

München,

Kurt Holley, Dipl.-Ing. Architekt, BAB,  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Strasse 16c,  
81245 München

Planfertiger:  
Hartmann Architekten GmbH  
Brienner Str. 44,  
80333 München

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 18.01.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude Seefeld“ in der Fassung vom 26.07.2022 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 26.07.2022 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.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „BRK-Kombigebäude 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.
- Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „BRK-Kombigebäude Seefeld“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt  
Seefeld, den .....

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

Siegel

Seefeld, den .....

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister