

**GEMEINDE SEEFELD
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
HECHENDORF „AM KRIEGERDENKMAL“**

DATUM: 30.10.2006, 22.11.2006, 25.09./04.12.2007, 23.06.2009

SATZUNGSPRÄMBEL

Die Gemeinde Seefeld erlässt gemäß §§ 2 bis 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (BGBl I 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

„Am Kriegerdenkmal“ Plan -und Textteil	Planungsbüro Skorka, Neuried Büro Treiber	Satzungsfassung 23.06.2009	Seite 1/10
---	--	----------------------------	------------

A. FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 **WA1** Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier Teilbereich 1

1.2 In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der Nutzung

2.1 **GR 120** zulässige Grundfläche, z.B. 120 m²

2.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von insgesamt:

- Im WA 1 und WA 2 215 m² und
 - im WA 3 270 m²
- überschritten werden.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die traufseitige Wandhöhe (gemäß BayBO) darf talseitig:

- Im WA1 max. 4,20 m und
 - im WA2 und WA3 max. 6,00 m
- betragen.

Dabei darf die bergseitige Trauflinie (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) die talseitige Trauflinie nicht überschreiten.

3.2 Die traufseitige Wandhöhe (gemäß BayBO) für Nebengebäude und Garagen darf maximal 3,0 m im Mittel betragen.

4. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen


4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


4.2  Baugrenze


4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998 wird angeordnet.

5. Verkehrsflächen

5.1  Öffentliche Verkehrsfläche

5.2  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg, diese können innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 2 m verschoben werden

5.3  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg


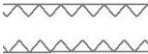
5.4  Straßenbegrenzungslinie

5.5  Straßenbegleitgrün im Bereich der Hauptstraße

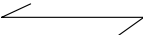
Entlang der Hauptstraße ist unter den Linden nur Rasen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

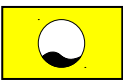
6.1  Flächen für Garagen. Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und innerhalb der Bauräume zulässig

- 6.2  Bauliche Anlage unter der Geländeoberfläche, hier unterirdische Wasserbehälter
- 6.3 Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² und Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 6.4  Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.
- 6.5 Belagflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.


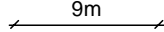
7. Gestaltung

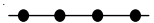
- 7.1 Dachform und Dachneigung
- 7.1.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung 18° bis 22° zulässig. Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis 18° zulässig.
- 7.1.2  Festgesetzte Firstrichtung
- 7.1.3 Der First muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Garagen.
- 7.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.2 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten und einer maximalen Höhe von 1,2 Metern zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zum Ortsrand hin sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 7.3 Geländeänderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes dürfen nicht mehr als 0,4 m Höhe bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, aufweisen und sind durch flach geneigte Böschungen mit einem Verhältnis von mindestens 1:2 anzupassen.

8. Versorgungsflächen

- 8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind, in der Flucht der Einfriedung liegen oder baulich integriert sind. Wenn die Anlagen der privaten Versorgung dienen, sind diese auf Privatgrund unterzubringen.
- 8.2 Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- 8.3  Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Wasser
Zulässig ist ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 65 m², einer maximalen traufseitigen Wandhöhe (gemäß BayBO) von maximal 3,0 m im Mittel und einem Walmdach mit einer Dachneigung bis 10 °.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2  Maßangabe in Metern, z. B. 9 m


9.3  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

9.4  Sichtfelder mit Maßangabe

Innerhalb der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

10. Festsetzungen zur Grünordnung

10.1  Baum zu erhalten

10.2  Baum zu pflanzen, in der Lage um bis zu 3 m veränderbar

10.3  Gehölz zu erhalten

10.4 Artenliste

Straßenbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior ‚Westhofs Glorie‘ – Esche

Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘ – gefiederte Esche

Sorbus intermedia – Oxelbeere

Bäume für private Pflanzgebote:

Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v., STU 14-16 cm

Acer campestre – Feldahorn

Betula pendula - Birke

Carpinus betulus – Hainbuche

Juglans regia – Walnuss

Obstbäume in Sorten, Hochstamm, Kronenansatz in 1,80 m Höhe

Prunus avium - Vogelkirsche

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus domestica – Speierling

Bäume für die öffentliche Grünfläche am Höhenrücken:

Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Fagus sylvatica - Rotbuche

Quercus robur – Steileiche

Tilia cordata – Winterlinde, sowie die vorgenannten Arten

Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Euonymus europaea – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ – Schwarzgrüner Liguster




Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

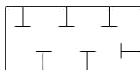
Sambucus nigra – schwarzer Holunder

Viburnum lantana – wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Wassersneeball

- 10.5  Öffentliche Grünfläche – Grünzug am Höhenrücken
Der Grünzug am Höhenrücken ist parkartig mit heimischen Gehölzen aus der Artenliste und wassergebundenen Wegen für die Naherholung der anliegenden Bewohner zu gestalten, Sitzplätze und Kinderspielmöglichkeiten sind zu integrieren.
- 10.6  Öffentlicher Grünfläche - Spielplatz
- 10.7  Private Flächen mit Pflanzgebot
Auf einem drei Meter breiten Streifen, der an den öffentlichen Grünzug grenzt, sind auf 10 m Länge in 2 Reihen mindestens 7 Gehölze aus der Artenliste zu pflanzen. Nebengebäude sind nicht zulässig.
- 10.8 Je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume und Bestandsbäume können hierauf angerechnet werden.
- 10.9 Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Bei dem Absterben einzelner Gehölze sind diese in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 10.10 Die Pflanzung am Höhenrücken und die Straßenbepflanzung sind in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Straße durchzuführen. Die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Dachstuhls herzustellen.
- 10.11 Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

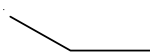
11. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Ausgleichsflächen

B. HINWEISE

1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze / Baugrundstücke



Bestehende Gebäude



Vorgeschlagener Baukörper mit Firstverlauf

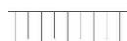
399/4

Flurnummer, z.B. 399/4

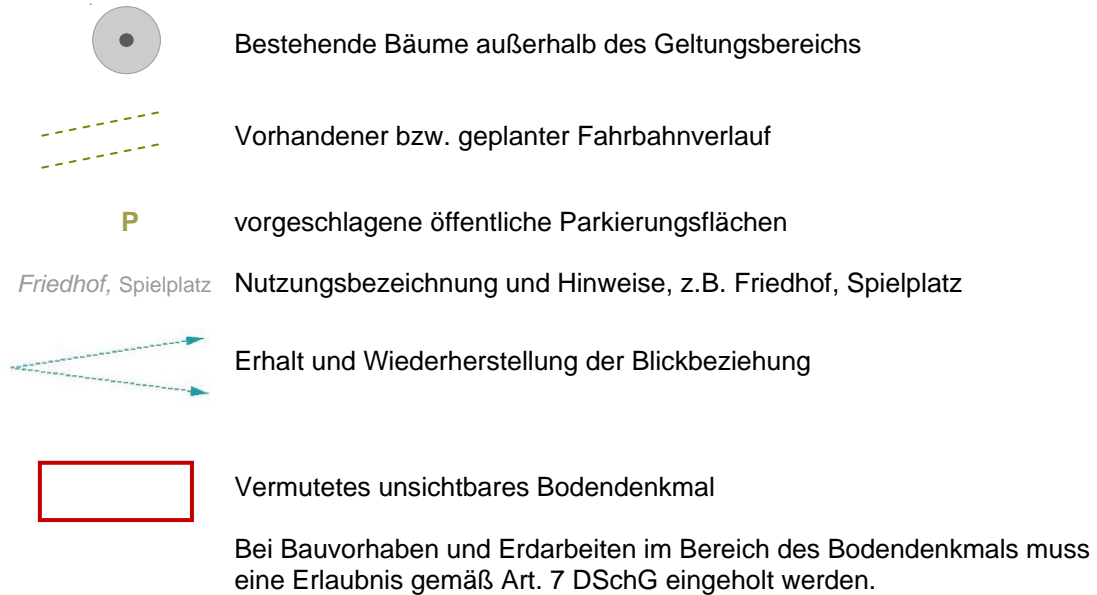


Vorhandene Höhenlinien über NN in 1-Meter-Schritten

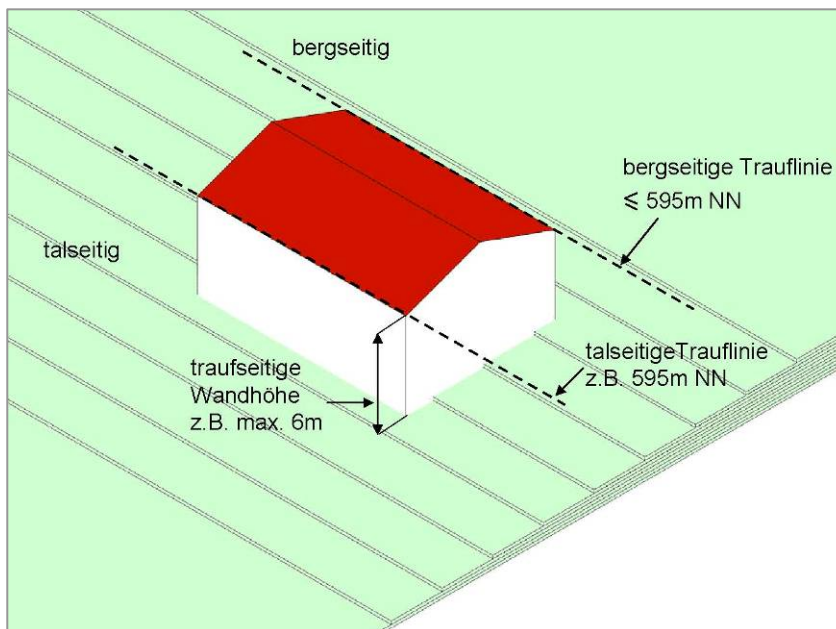
Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung und wird als natürliches Gelände betrachtet.



Böschungskante



2 Zeichnerische Hinweise zur Höhenfestlegung



3 Hinweise durch Text

3.1 Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde vom Vermessungsamt Starnberg zur Verfügung gestellt. Das Höhenaufmass erfolgte durch das Ingenieurbüro Schollweck. Die erhaltenswerten Bäume wurden eingemessen und anhand von Ortsbegehungen kartiert. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3.2 Berechnung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der „Hauptgrundfläche“ werden die Flächen von z. B. Balkonen, Loggien und Terrassen mitgerechnet. Die überdeckten Flächen sind nach dem Wortlaut der BauNVO 1990 diejenigen Flächen, die durch die vertikale Grundrissprojektion der oberirdischen baulichen Anlagen bedeckt werden (Vertikalprojektion).

3.3 Wasserwirtschaft

- 3.3.1 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 3.3.2 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 künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 63 BayWG - wild abfließendes Wasser - wird hingewiesen.
- 3.3.3 Im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen. Gegen ggf. auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 3.3.4 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 3.3.5 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.

3.4 Wasserver- und -entsorgung

- 3.4.1 Auf die „Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung“ der Gemeinde Seefeld wird hingewiesen.
- 3.4.2 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.
- 3.4.3 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986¹ ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee² dürfen nur Schmutzwasser 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.
Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation bestehen an den Schächten HE316 und HE358A.
- 3.4.4 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, ist im Trennsystem abzuleiten.

3.5 Denkmalschutz

- 3.5.1 Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 3.5.2 Hinweis auf Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

¹ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

² Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe (Entwässerungssatzung - EWS -) vom 3.7. 2006

Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises bzw. der Gemeinde vorgesehen wird. Für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken sollen Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

3.7 Unterirdische Leitungen und Pflanzung von Bäumen

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind ausreichend Abstände bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.8 Freiflächengestaltungsplan - Grünordnung

Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Anträge im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach und im Maßstab 1:200) beizugeben, in dem insbesondere die gemäß Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

Auf die DIN 18920³ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen auch gegenüber landwirtschaftlichen Flächen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB⁴ hingewiesen.

3.9 Ausgleichsflächen

Es sind 2.912 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Im öffentlichen Grünzug ‚Am Höhenrücken‘ werden diese nachgewiesen.

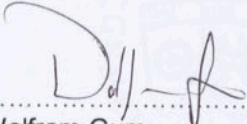
3.10 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von ortsüblicher bzw. vorhandener Landwirtschaft müssen hingenommen werden.

3.11 Verkehrssicherheit

Im Bereich der Garagenausfahrten ist die Sicht von Bepflanzungen freizuhalten.

Seefeld, den 15. 11. 2010


Wolfram Gum
1. Bürgermeister


Manuela Skorka
Planverfasserin

³ DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

⁴ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“, i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Seefeld hat in der Sitzung vom 13.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kriegerdenkmal“, Gemarkung Hechendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Kriegerdenkmal“ in der Fassung vom 22.11.2006 hat in der Zeit vom 01.12.2006 bis einschließlich 05.01.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2006 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 05.01.2007 abzugeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Kriegerdenkmal“ in der Fassung vom 25.09./04.12.2007 hat in der Zeit vom 20.03.2008 bis 23.04.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 23.04.2008 abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2009 den Bebauungsplan „Am Kriegerdenkmal“ in der Fassung vom 23.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



ausgefertigt

Seefeld, den 15. 11. 2010

Wolfram Gum

1. Bürgermeister

2. Der Beschluss der Gemeinde Seefeld über den Bebauungsplan ist am 18. 11. 10 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 Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 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.

Siegel



Seefeld, den 18. 11. 10

Wolfram Gum

1. Bürgermeister