

Gemeinde Seefeld
Lkr. Starnberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"BRK-Kombigebäude Seefeld"

Planerfasser 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

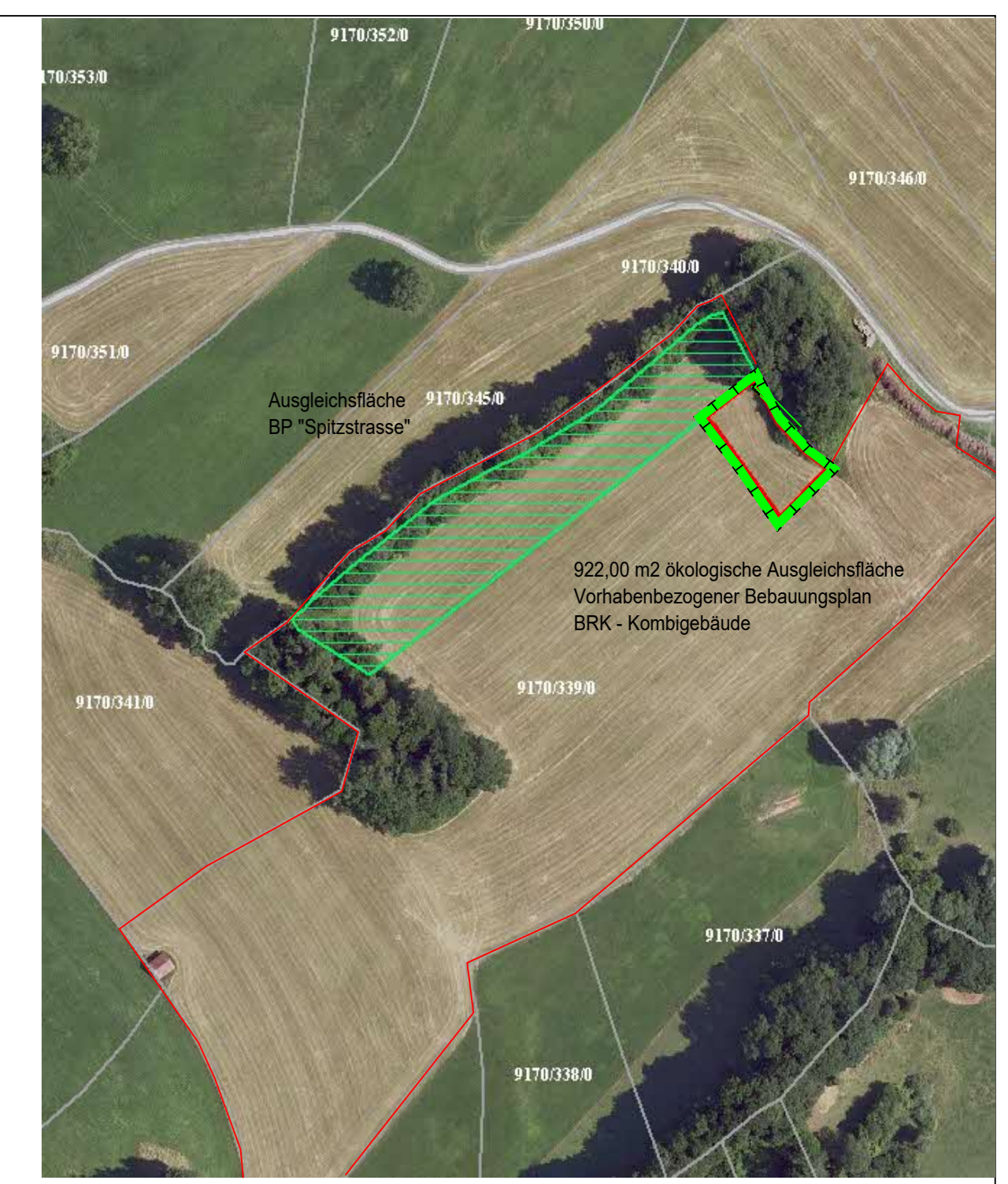
Plandatum 26.07.2022
geändert: 24.01.2023
redaktionell geändert:
geändert: 17.04.2023
geändert: 25.07.2023

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 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr. 176), 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



Masstab 1: 500
Teilplan 1 für Vorhabengebiet



Ökologische Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl. Nr. 339 Gemarkung Dröbling
Ziel der Maßnahme: Aufwertung von Intensivgrünland zu extensiver Flachlandmahwiese LRT 6510. Hiervon werden 922 m² ökologische Ausgleichsfläche abgebucht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "BRK - Kombigebäude Seefeld"

Masstab 1: 2.000
Teilplan 2 für ökologische Ausgleichsfläche

- A Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO); Zweckbestimmung BRK Rettungswache und Mitarbeiterwohnungen
 - Zulässig sind im Erdgeschoss des Gebäudes:
 - Rettungswache für Einsatzfahrzeuge für Unfall- und Katastrophenschutz
 - Schulungs- und Außenräume
 - Zulässig sind im ersten Obergeschoss des Gebäudes:
 - 7 Dienstwohnungen für BRK Mitarbeiter
 - Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabeninhaber in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung**
 - GR 650 m² Grundfläche als höchstzulässiger Wert nach § 19 BauNVO, Abs. 2, z.B. 650 m² für das Baugelände SO
 - Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind in Höhe von 850 m² für das Baugelände SO zulässig.
 - WH < 6,25-94m max. zulässige Wandhöhe an der Dachkante über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß in Meter; z.B. 6,25 94 m
 - Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen dem für den Baubereich festgelegten Höhenbezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der (in Oberkante) Dachstuhl-Linie-Traufe bei geneigtem Dachstuhl.
 - Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN); z.B. 544,50 (entsprechende Geländehöhe an der südwestlichen Ecke des Baubereichs)
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens darf max. 15 cm unter oder über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.
 - Obenaustrittiger Festfußboden - OKFFB Gebäude z.B. 644,60
- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
- 1.4 GESTALTUNG**
 - SD zulässige Dachform, nur symmetrisches Satteldach, Satteldach ist fächig und oberflächenbündig mit Photovoltaikanlage zu versehen, aufgeständerte Stellung der Elemente ist unzulässig
 - DN=10-15' zulässige Dachneigung Satteldach, 10 - 15 Grad
 - SD festgesetzte Festsichtigung
 - 1.5 Verkehrsflächen
 - Offentliche Verkehrsflächen
 - private Verkehrsflächen (mit zu sichernden Rechten für AWSTA)
 - Fussweg
 - Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
 - Ein- und/oder Ausfahrtbereich
 - Strassenbegrenzungslinie
 - 1.6 Grünflächen
 - Bäume zu pflanzen, II. 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

- Bäume zu pflanzen, II. Ordnung, Ballenware STU 18-20cm
- Folgende heimische Arten sind für die Bepflanzung vorgesehen:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Pyrus communis - Gemeine Wildbirne
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus torminalis - Elsbeere
 - Ostrya - Heimeiche
- Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind bis spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Alle ausgefallenen Bäume müssen spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode mit denselben Arten, in der festgesetzten Größe neu gepflanzt werden.
- Dachbegrenzung
 - Die Dachflächen sind dauerhaft externiv zu begrünen
 - Bodenschutz
 - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig
 - Versickerung
 - Das anfallende unversickernde Dach- und Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist im Planungsbereich zu versickern
 - zu erhaltende vorhandene Einzelbäume
 - Ausgleich bei Ausfall mit neu zu pflanzenden Bäumen I. Ordnung
 - Verkehrsbegrenzlin
- 1.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche Fl. Nr. 339, Gemarkung Dröbling
 - Ziel der Maßnahme: Aufwertung von Intensivgrünland zu extensiver Flachlandmahwiese LRT 6510 auf Teilfläche Fl. Nr. 339, Gemarkung Dröbling
- 1.8 Stellplätze und Nebenanlagen**
 - Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld ist für jede Wohnanlage ein Stellplatz herzustellen.
 - Flächen für Stellplätze (St)
 - Standort für Fahrradabstellplätze
 - Standort für Müllplätze
 - Nebenanlagen zur Energieversorgung wie Luftwärmepumpen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m² ausserhalb der Baugrenzen zulässig
- 1.9 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen Insekten und Fledermause**
 - Es sind Lampen in einem hohen geben Lichtanteil wie Natur- oder Niedrucktampfen oder LEDs mit berstengelber oder warmer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
 - Es sind voll abgedimmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geeignete Lampen zu verzichten.
 - Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunktöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
 - Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachtrahlfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.

- Es sind insektenfeste und eingeklopfte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 1.10 Immissionsschutz**
 - Die Anordnung von Wasserversorgungsanlagen, Sanitär- und Klosettarmaturen ist entlang der Westfassade nicht möglich. Ausnahmen sind möglich, wenn die Bauteile dieser Räume einem Schallschutzschwachs nach der DIN 4109:2018:01 unterzogen, mit einer wasserundurchlässigen, schallschlüsselmässigen, luftdichtem, schallschlüsselmässigen versehen werden und dies nur Mitarbeitern des BRK bereitgestellt werden.
 - Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, wenn durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt sind, dass keine (gewerblichen) Fahrzeugwagen auf dem Grundstück zwischen 22:00 und 06:00 Uhr stattfinden.
- 1.11 Wasserwirtschaft**
 - Erforderliche Flächen für die Versickerung, Ableitung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers
 - Bei Stellplätzen, Terrassen und Zugängen sind für die Oberflächenbepflanzung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflusswert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserpermeable Decke
 - Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in den öffentlichen Schutzwasserkanal ist nicht zulässig
- 1.12 Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans
- B Hinweise**
 - Als Kartengrundlage wurde der Vermessungsplan des IB Nuko vom 18.05.2022 verwendet
 - Flurstücksgrenze
 - Fl. Nr. 287 Flurstücknummer z.B. Fl. Nr. 287
 - vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544,00 entsprechend Geländemaß IB Nuko vom 18.05.2022
 - vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 543,50 entlang der Grundstücksgrenze
 - geplante Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN), z.B. 544,40 innerhalb des Planungsgebietes
 - vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,3-Meter-Schritten. Hier z.B. 545,0 m ü. NN. Die dargestellte Gelände entspricht dem natürlichen Gelände ausserhalb des Planungsgebietes
 - Böschung
 - Mastzahl, z.B. 5 m
 - vorhandene Gebäude ausserhalb Planungsumriff
 - Einrichtung zur Wasserföhrhaltung - Rigole
 - vorhandener Baum zu fällen
 - vorhandene Einzelbäume zu erhalten ausserhalb Planungsumriff
 - Aussenstoppe
 - Standort Trafik

- Textliche Hinweise**
 - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserentwässerungsanlage angeschlossen sein.
 - Die Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) und technischen Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen sind zu beachten.
 - Auf die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsrichtung im Gemeindebereich Seefeld der AWK-Artenweise Wasser- und Abwasserbetriebe, gKfU wird hingewiesen.
 - Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19863 entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in den öffentlichen Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.
 - Unversickerndes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergründenden umgegangen wird, ist über entsprechende Rückhalteanlagen zu verzögern und zentral an den Tagwasserkanal einzuleiten. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzuziehen.
 - Aufgrund von unzureichenden 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. 70 (Erlaubnis mit Zulassungspflicht) 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 Vorhaben-träger, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstehendes Hangwasser sichern muss. Das Gebäude ist gegen den Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser zu schützen durch eine wasserdichte und aufbauweise Bauweise des Gebäudes und der Bodenplatte.
 - Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergründung und Verwitterung zu schützen. Oberflächennaher Mutterboden (Dachboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür ein Verwertungskonzept zu entwickeln.
 - Werden bei Ausarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmaß, umgeben von einem einschichtigen lag. Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen
 - Der Baumbestand- und Vermessungsplan, Stand 18.05.2022 ist als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügt.
 - Auf die rechtsgültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld in der Fassung vom 16.03.2006 wird hingewiesen.
 - Dem Bauamt ist ein Freileitungsaufstellungsplan gemäß den Festsetzungen beizufügen.
 - Der für die Vorhabenrealisierung notwendige Fällung eines Baumes muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (01.10. bis 28.02).
 - Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen leitungsverbindender Drähten zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

- Wer Bodenkenntnis aufweist ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BauDGSG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- Die aufgeführten 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BauDGSG).
- Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtgebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt sind.
- Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Birnst Mitter BfM vom 25.10.2022, Bericht Nr. M175886/02, ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Von den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Bodallergenen durch Geruch, Lärm und Staub aufsteigen. Der Vorhabeninhaber wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zehntägiger Lärmbeurteilung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und am Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.
- Im Planungsbereich werden die Abstandslinien über Wänden festgesetzt bzw. nach BayBO 2021-Art. 6-Abs.4 und 6. Es gilt für die Abstandslinien die Regelungen der BayBO 2021.
- Die Wasserversorgung ist so anzuführen, dass ausreichende Betriebsbreite und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gemäß DVGW Arbeitsblatt W 401 über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

- Verfahrensvermerke**
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 18.01.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „BRK-Kombigebäude Seefeld“, Gemarkung Oberalling-Seefeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2022 ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „BRK-Kombigebäude Seefeld“ in der Fassung vom 20.07.2022 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 24.01.2022 geteilt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.08.2022 bis 06.09.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2022 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.09.2022 gebeten.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „BRK-Kombigebäude Seefeld“ in der Fassung vom 24.01.2022 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 24.01.2022 geteilt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.05.2023 bis 20.06.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2023 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.06.2023 gebeten.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „BRK-Kombigebäude Seefeld“ in der Fassung vom 25.07.2023 wurde vom Gemeinderat Seefeld in der Sitzung am 25.07.2023 geteilt. Die ermaute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.07.2023 bis 25.08.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2023 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.08.2023 gebeten.
 - Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „BRK-Kombigebäude Seefeld“ ist am 25.07.2023 ersichtlich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist demnach 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

Siegel Seefeld, den

Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

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

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