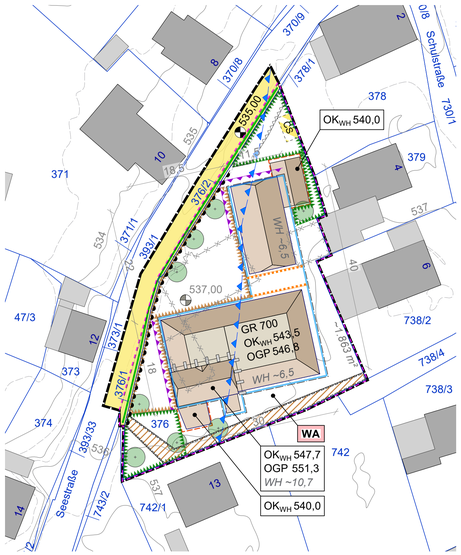
Präambel

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seeon-Seestraße II" als Satzung vom .....

A) Planzeichnung

M 1:500 N

5m 10m 15m 20m 25m Zeichnung ist bedingt zur Maßentnahme geeignet System UTM32



B) Festsetzung durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines

(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

(3) 11,5 Bemaßung in Metern (z.B. 11,5)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(2) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 3 Maß der Nutzung

(1) GR 700 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 700 m²)

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone und Loggien um bis zu 100 m² überschritten werden.

(3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,5 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)), durch folgende Anlagen überschritten werden.
- Garagen und Carports
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

(4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,65 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten

(5) Die nach § 3 (1), (2), (3) und (4) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,83 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2), (3) und (4)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(6) Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3), (4) und (5) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{WH} 543,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 543,5 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches.
Bei Flachdächer ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

(2) OGP 551,3 Maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt (OGP) in Meter über Normalhöhennull gemäß Planeinschrieb (z.B. oberster Gebäudepunkt 551,3 m ü. NHN im DHHN2016).
Der maximal zulässige oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässigste Punkt des jeweiligen Gebäudes, einschließlich Dach (z.B. First) und Dachaufbauten (z.B. Kamine, Entlüftungsrohre, Antennen, Solaranlagen, Treppenhäuser, Geländer u.Ä.).

(3) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Baugrenzen

Baugrenze

§ 6 Abstandsflächen

(1) Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

(2) Im mit der Signatur gekennzeichneten Bereich wird die Abstandsflächentiefe entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO auf 5,0 m verkürzt.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und Flächen nach § 7 (1) zulässig.

(3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Kinder-Spielflächen
- Brunnen
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen)

(4) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 8 Erschließung

(1) öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

(3) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der örtlichen Sichtverhältnisse)

(4) Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

(5) Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde dinglich zu sichern

(6) CS Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Carsharing mit Elektro-Ladestation

§ 9 Einfriedungen

(1) Es sind nur folgende Einfriedungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig:
- Zäune aus Naturholz
- Mit Hecken aus Laubgehölzen oder mit Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune, wobei die Hecken, entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 8 (1) auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
- Hecken aus Laubgehölzen

(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m über geplantem Gelände nicht überschreiten.

(3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.

(4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern mit Ausnahme von Stützmauern nach § 10 (5)
- massive (gemauert, betoniert o.ä.) Pfeiler oder Sockel

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Einbindung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie bis 0,7 m zum natürlichen Gelände zulässig.

(2) Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von § 10 (1) hinaus Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 537,0 m über Normalhöhennull (DHHN2016) zulässig.

(3) Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind über die Festsetzungen von § 10 (1) hinaus Abgrabungen uneingeschränkt zulässig.

(4) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

(5) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 537,0 m über Normalhöhennull (DHHN2016) zulässig. Sie sind aus Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen zu erstellen oder zu verkleiden.

§ 11 Grünordnung

(1) Es dürfen max. 300 m² der befestigten Flächen auf dem Baugrundstück außerhalb des Bauraums mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Asphalt) ausgeführt werden. Alle übrigen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit ungebundenem Fugenmaterial) herzustellen.

(2) Auf dem Baugrundstück sind mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume (Endwuchshöhe min. 10 m, Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) und 6 heimische, standortgerechte Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen oder ist jeweils ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten.

(3) Neupflanzungen nach § 11 (2) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.
Die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 11 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

(4) Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, so sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckt werden, mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von im Mittel min. 60 cm (inkl. Dränlage) zu überschütten. Im Bereich von Flankendämmungen, bis 1,0 m von aufgehenden Wänden entfernt, darf die Schichtdicke auf 45 cm reduziert werden.
Im Bereich von Belagsflächen ist keine Mindestschichtstärke einzuhalten.

§ 12 Immissionsschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2040) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet, vorzusehen.

(2) Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten im EG und 1. OG nicht zulässig. Fenster für die Belüftung sind zulässig. Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich ist, sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch zulässig, wenn:
- vor dem für die Belüftung notwendigen Fenster eine bauliche Schallschutzmaßnahme wie Vorbauten (Prallscheiben, vergleste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder eine besondere Fensterkonstruktion (Kastenfenster) vorgesehen wird,
  oder
- der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss ein Innenraumpegel von $L_{p,In}$ =30 dB(A) eingehalten werden.

(3) Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w\,ges}$ nach DIN 4109 erreichen:
Nord-, West-, Südfassade $R'_{w\,ges}$ = 35 dB
Ostfassade $R'_{w\,ges}$ = 30 dB

(4) Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt zur Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten. Die Abdeckungen der Entwässerungsrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen und muss auf einer Länge von mind. dem 1,5-fachen der Tordiagonale von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad >= 0,5) absorbierend ausgekleidet werden.

(5) Stützwände sind mit einer reflexionsmindernden Oberfläche nach ZTV-LWS-22 auszuführen.

(6) Bei einem Abstand von <= 10 m zwischen einem Wärmepumpen-Aggregat und dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum ist folgender Schallleistungspegel (L_{WA}) maximal zulässig:
Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) L_{WA} <= 74 dB(A)
Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) L_{WA} <= 62 dB(A)

§ 13 Grundwasserschutz

(1) Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit undurchlässigem Asphaltbelag auszuführen.

(2) Das auf den Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist mittels Dränrinnen und Sinkkästen zu fassen und vor der Versickerung durch Rigolenanlagen mittels einer Sedimentationseinrichtung und eines Abscheiders vorzureinigen.
Alternativ kann das auf Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser über eine Sickermulde versickert werden. Diese ist mit Reinigungs- und Filterschichten und einer mechanischen Filterschicht auszuführen.

(3) Rampen und Bodenplatten von Tiefgaragen sind wasserdicht in WU-Bauweise auszuführen.

(4) Außentanks mit wassergefährdenden Stoffen sind unzulässig.

§ 14 Versickerung

Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, wo mineralölhaltige Abwässer anfallen vorzureinigen, und anschließend breitflächig zu versickern. Abweichend darf das Niederschlagswasser, das auf einer Einzugsfläche von insgesamt max. 40 m² anfällt, in den Schmutzwasserkanal entwässert werden.

§ 15 Artenschutz

(1) An den Giebelseiten der Gebäude müssen Ersatzquartiere für Fledermäuse in Form von Windbrettern mit einem Abstand von 2 cm zum Balken angebracht werden.

(2) Zusätzlich sind mindestens zwei künstliche Fledermausquartiere an der Südfassade und mindestens zwei an der Ostfassade als Fledermausbretter oder Fledermauskästen anzubringen.

(3) Es sind mindestens zwei Vogelkästen für die Zielart Sperlinge und zwei Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Vogelkästen sind an der Süd- und Ostfassade anzubringen.

(4) Verglaste Brüstungen sind nicht zulässig.

(5) Die Außenbeleuchtung muss folgende Kriterien erfüllen:
- Es sind nur insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit geschlossenen Gehäusen, welche ein Eindringen von Insekten ausschließen, zu verwenden.
- Es sind nur Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur <2.700 K (warmweiß) zulässig
- Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten. Ein Abstrahlen zur Seite oder nach oben ist nicht zulässig. Nächtliches Streulicht ist zu vermeiden, z. B. durch die Verwendung von Full-Cut-Off-Leuchten.

C) Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung durch Planzeichen und Text

Anlagen an oberirdischen Gewässern

Genehmigungspflichtige Anlagen innerhalb des 60 m - Seebereichs
Bauvorhaben und genehmigungsfreie Anlagen (i.S.d. § 36 WHG), die sich in weniger als 60 m Entfernung zum Klostersee befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz.

D) Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 376 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

(2) 2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

(3) Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage

(4) Gebäude zur Disposition

(5) ~1.863 m² Größe des vorgeschlagenen Grundstücks

(6) Vorgeschlagene Standorte für Bäume

(7) 534 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(8) WH ~6,5 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,6 m).
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.

(9) 535,00 Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche

(10) 537,00 Höhenorientierungspunkt - voraussichtlich geplantes Gelände

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

(1) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Seeon-Seebruck in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

(2) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die "Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen" in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

3. Hinweise zu Entwässerung, Versickerung und Grundwasserschutz

(1) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

(2) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen und Stellplätze, möglichst durchlässig, z.B mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, o.Ä. auszuführen.

(3) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen oder Verfüllungen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von anderweitigen Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder Materialien, die fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Auch ist die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

(4) Das Vorhaben liegt im Grundwasserzustrom des Trinkwasserbrunnens IV-Bauschberg. Ergänzend zu den Festsetzungen unter § 13 sind folgende Hinweise zu beachten:

(5) Die der Versickerungsanlage, z.B. Rigolenanlagen, vorgeschalteten Reinigungsanlagen, zur Vorreinigung des auf den Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers, sind mindestens 4x pro Jahr zu reinigen.
In Reinigungsanlagen abgelagerte Stoffe und Schwimmstoffe sind nach Bedarf zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Leichtflüssigkeiten gilt dies schon für geringe Mengen.
Der Schlammspiegel ist mindestens 1x jährlich zu erfassen.
Bewegliche Teile sind mindestens 1x jährlich zu warten und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

(6) Filtersand und Rollkies der Versickerungsmulde, zur Vorreinigung und Versickerung des auf den Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers, sind in regelmäßigen Intervallen und nach Schadensereignissen mit dem Austritt von Schadstoffen zu ersetzen. Beschädigungen der Oberbodenpassage (inkl. Wühltiergänge) sind unverzüglich zu beheben. Nach dem Austreten von Leichtflüssigkeiten oder anderen Havarien ist der Oberboden zu ersetzen und der kontaminierte Oberboden ist geordnet zu entsorgen. Im Zuge dessen ist zu prüfen, ob es zu Verunreinigungen des Untergrundes gekommen ist. Ggf. sind zusätzliche Austauschmaßnahmen erforderlich.

(7) Die Versickerungsanlagen bzw. Reinigungsanlagen sind, über die vorgenannten Kontrollen, Wartungen und Maßnahmen hinaus, mindestens 4x jährlich in Anlehnung an RiStWag zu kontrollieren.
Alle durchgeführten Kontrollen, Wartungen und Maßnahmen an den Reinigungs- und Versickerungsanlagen sind zu dokumentieren.

(8) Innerhalb der Tiefgarage anfallendes Schmelz-, Tropf- und Schleppwasser ist zu verdunsten oder aufzufangen und zu entsorgen.

(9) Die in der Geotechnischen Stellungnahme genannten Empfehlungen für den Bauzustand sind zu beachten. Es sollte eine externe Baubegleitung hinzugezogen werden.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

(1) Wild abfließendes Oberflächenwasser
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswassser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
- Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

(3) Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen.
Dabei ist der Nachweis einer schadlosen Überflutung des Grundstücks für die Differenz zwischen dem 30- und dem 5-jährlichen Bemessungsregenereignis zu erbringen.
Rückhaltemaßnahmen, Versickerungsanlagen u. dgl. sind entsprechend zu dimensionieren und zu erstellen.

5. Hinweise zur Grünordnung

Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.

6. Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Eingriff durch den hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ausserhalb des Gemeindegebietes auf der Ökokontofläche "Dobelberg 1" der Bayerischen Staatsforsten, auf einer Teilfläche der FlNr. 3288/, Gemarkung Glonn, ausgeglichen.

7. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Überbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

8. Hinweise zum Artenschutz

(1) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

(2) Abrissarbeiten sind nur nach Inaugenscheinnahme und Freigabe durch eine Fledermaus-Fachperson und nur außerhalb der Winterschlafphase von Fledermäusen von 15. Oktober bis 31. März, und vorsorglich nicht in der Wochenstubenzeit zwischen 1. Mai und 31. August, durchzuführen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechenden Quartieren sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 ABs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
Da auch Vögel an den Gebäuden brüten können, ist die bei den Fledermäusen vorgegebene Maßnahme des Rückbaus von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Frühling/ Frühsommer nur möglich, wenn ausgeschlossen werden kann, dass Brutvorkommen an den entsprechenden Gebäuden existieren.

(3) Die Umsetzung der unter § 15 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind mit einer Ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Ökologische Baubegleitung ist vor Maßnahmenbeginn der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Die Quartiere sind lagegenau zu dokumentieren und 5 Jahre lang zu warten. Die Quartiere sind auf Besatz zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und durch einen jährlichen Kurzbericht an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
Die Umsetzung der Maßnahmen ist bis spätestens Anfang März im Jahr des Beginns der Baumaßnahme nachzuweisen.

(4) Die unter (2) und (3) aufgeführten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag gesichert.

(5) Um das Kollisionsrisiko für Vögel an den neuen Gebäuden wirksam zu reduzieren (vgl. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Umwelt-Planungsbüro Dipl. Ing. (FH) Alexander Scholz, Stand März 2025, im Anhang des Bebauungsplans), sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Diese sind auf dem Vorhabenplan verankert.
Die auf dem Vorhabenplan markierten Glasflächen sind mit einer hochwirksamen Bemusterung nach ONR 191040 zu versehen. D. h. für das anvisierte Muster ist ein Prüfbericht der Wiener Umweltanwaltschaft (Rössler & Doppler 2014) vorzulegen, der eine Wirksamkeit in Flugtunnelversuchen von mindestens 10 % (hoch wirksam) belegt. Dies entspricht einem Anprall von „nur" noch 10 % der Vögel. Weiter sind Gläser mit einem Reflexionsgrad von unter 15 % einzubauen.

(6) Die maximale Beleuchtungsstärke ist so gering wie möglich zu halten. Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind so kurz wie möglich zu halten. Auf eine Außenbeleuchtung an exponierten Fassaden soll verzichtet werden, bzw. soll diese soweit als möglich reduziert werden.

9. Hinweise zum Immissionsschutz

(1) Bei Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oder bei Nutzungsänderung bestehender Gebäude ist der Genehmigungsbehörde unaufgefordert ein Nachweis der Einhaltung der Auflagen nach § 12 vorzulegen.

(2) Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klimageräten oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

(2) Zitierte DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen liegen zu den allgemeinen Geschäftszeiten im Rathaus zur Einsicht aus.

10. Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Hinweise zu technischen Anlagen

Nach der Verordnung "Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (NAV)" sind die zur Versorgung notwendigen technischen Anlagen auf dem Grundstück zu dulden.

12. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seeon - Seestraße II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich ..... die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seeon - Seestraße II" mit Begründung, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

In seiner Sitzung vom ..... hat der Gemeinderat Seeon-Seebruck beschlossen, das Verfahren nun nicht mehr nach § 13a BauGB, sondern im Regelverfahren fortzuführen. In diesem Rahmen können die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seeon - Seestraße II" mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom ....., wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Mit Beschluss des Gemeinderates Seeon-Seebruck vom ..... wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seeon - Seestraße II" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seeon - Seestraße II" wurde am ..... gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seeon - Seestraße II" tritt damit in Kraft.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Seeon-Seebruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....
Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan **"Seeon-Seestraße II"**

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 30.07.2025*

Satzung vom .....
in der Fassung vom .....

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
SEEON-SEEBRUCK
Römerstraße 10 83358 Seebruck
t. 08667 8885 0 f. 08667 8885 30
e. gemeinde@seeon-seebruck.de

Projektnummer 1212