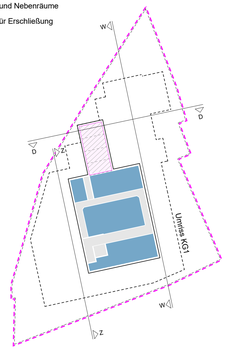
A) Grundrisse

Maßstab ca. 1:500, Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet
Auf der Plangrundlage Rechl Planungs GmbH, Stand 20.07.2025

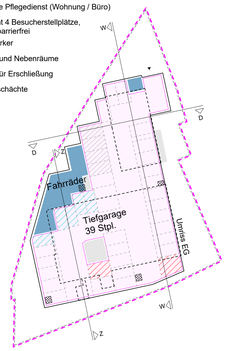
A.1 Kellergeschoss 2

- Vorhabenbereich
- Unterfahrt Duplexparker
- Technik- und Nebenräume
- Flächen für Erschließung



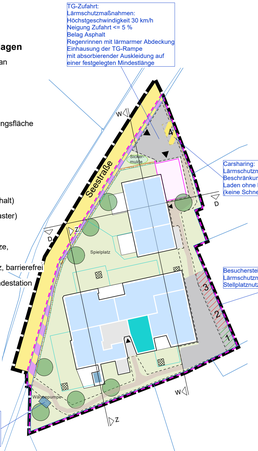
A.2 Kellergeschoss 1

- Vorhabenbereich
- Tiefgarage
- Stellplätze Pflegedienst (Wohnung / Büro)
- Insgesamt 4 Besucherstellplätze, davon 4 barrierefrei
- Duplexparker
- Technik- und Nebenräume
- Flächen für Erschließung
- Lüftungsschächte



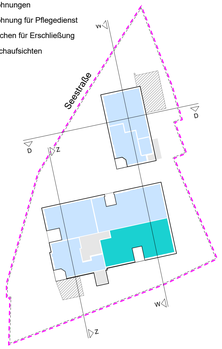
A3. Erdgeschoss und Außenanlagen

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Vorhabenbereich
- Flurstücksgrenzen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Neu herzustellende Erschließungsfläche
- Terrassen, Loggien
- Wohnungen
- Bürofläche Pflegedienst
- Technik- und Nebenräume
- Zufahrten und Stellplätze (Asphalt)
- Zuwegung (Schotterrasen, Pflaster)
- Tiefgaragenabfahrt
- Insgesamt 4 Besucherstellplätze, davon 4 barrierfrei
- Zusätzlicher Besucherstellplatz, barrierefrei
- Stellplatz für Carsharing mit Ladestation
- Fläche für Gehrecht
- Grünflächen/Rasenschotter
- Baumpflanzungen
- Lüftungsschächte
- Stützmauern (Naturstein, Natursteinverkleidung)
- Verlauf Zaun



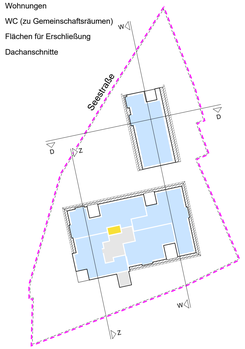
A4. Obergeschoss

- Vorhabenbereich
- Loggien
- Wohnungen
- Wohnung für Pflegedienst
- Flächen für Erschließung
- Dachaufsichten



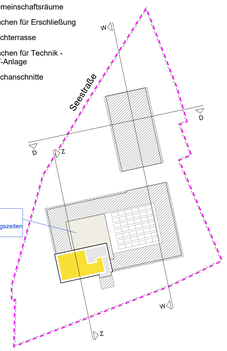
A5. Dachgeschoss 1

- Vorhabenbereich
- Balkone, Loggien
- Wohnungen
- WC (zu Gemeinschaftsräumen)
- Flächen für Erschließung
- Dachanschnitte



A6. Dachgeschoss 2

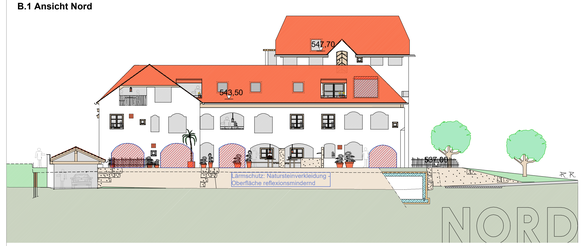
- Vorhabenbereich
- Balkon
- Gemeinschaftsräume
- Flächen für Erschließung
- Dachterrasse
- Flächen für Technik - PV-Anlage
- Dachanschnitte



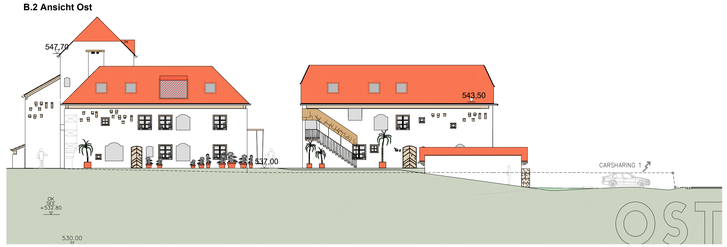
B) Ansichten (Darstellungen von Dipl. Ing. FH Rudolf Rechl, Stand: 20.07.2025)

Maßstab ca. 1:200, Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

B.1 Ansicht Nord



B.2 Ansicht Ost

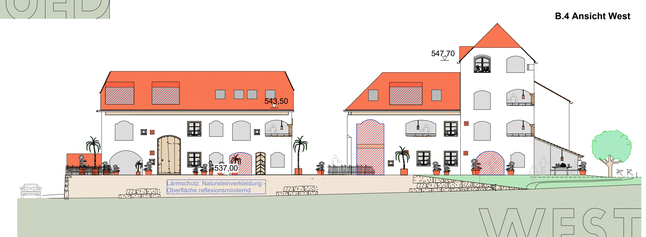


B.3 Ansicht Süd

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen (V-3)

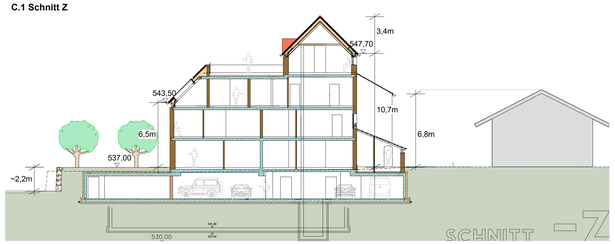
Hochwirksame Bemusterung, außenseitig, geprüfte Muster mit geringer Anflugrate in Flugtunnelversuchen und Glöser mit einem Reflexionsgrad von unter 15 % entsprechend
Vorgaben Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos

B.4 Ansicht West

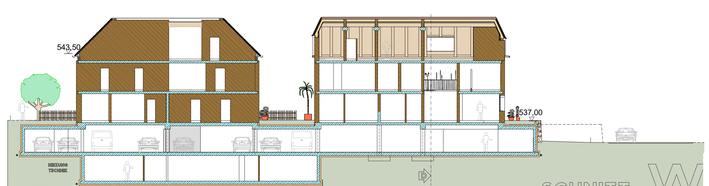


C) Schemaschnitte (Darstellungen von Dipl. Ing. FH Rudolf Rechl, Stand: 20.07.2025)

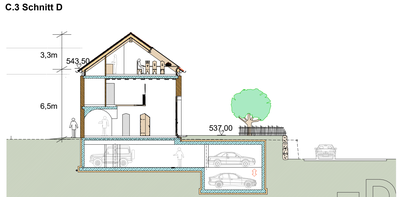
C.1 Schnitt Z



C.2 Schnitt W



C.3 Schnitt D



D) Vorhabenbeschreibung

Im Vorhabenbereich sollen zwei Gebäude mit insgesamt 17 Einheiten, davon 16 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 50 m² bis ca.145 m² für verschiedene Bedarfe, und 1 Einheit für einen Pflegedienst, entstehen. Die Wohnungen werden z.T. barrierefrei ausgeführt und sind auf drei Geschosse, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein 1. Dachgeschoss, verteilt.

Der im Vorhabenbereich geplante Pflegestützpunkt ist im Erdgeschoss des südlich gelegenen Baukörpers mit einem Büroraum für einen Pflegedienst vorgesehen. Eine der vorgenannten 16 Wohneinheiten soll alls WG-Wohnung mit 4 Zimmern den Mitarbeitern des Pflegedienstes zur Verfügung stehen.

Außerdem ist in einem zweiten, kleineren Dachgeschoss mit Dachterrasse ein Gemeinschaftsraum geplant: Dieser wird überwiegend durch die Hausbewohner und deren Besucher genutzt, ist jedoch von 07:00 bis 22:00 Uhr auch der Öffentlichkeit zugänglich. Im 1. Dachgeschoss ist eine öffentliches WC geplant.

Die öffentliche Nutzung soll untergeordnet sein, jedoch soll Fußgängern die Zugänglichkeit ermöglicht werden.

Im 1. Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage, ein Fahrradraum, ein Hausmeisterraum sowie der Müllraum. In einem 2. Kellergeschoss darunter werden die Abstellräume für die Mieter sowie die Technikräume untergebracht.

In der Tiefgarage sind 39 Stellplätze (zzgl. 4 Duplexparker) vorgesehen. Oberirdisch sind 3 Längsparker geplant. Somit sind 42 frei anfahrbare Stellplätze vorgesehen.

Gefordert sind, unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs für die Wohnungen (32 Stellplätze), den Pflegedienst (5 Stellplätze), der Besucherstellplätze (4 Stellplätze) sowie eines zusätzlichen, barrierefreien Stellplatzes, insgesamt 42 Stellplätze. Somit können die geforderten Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Ausserdem wird 1 Car-Sharing-Stellplatz zur Verfügung gestellt, insgesamt werden also mindestens 43 Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt.

Das Car-Sharing kann von 07:00 bis 22:00 Uhr, und dann auch von der Öffentlichkeit, genutzt werden.

Die Haupterschließung ist im Norden von der Seestraße her geplant, über die auch direkt in die Tiefgarage eingefahren werden kann. Die bestehende Erschließung im Südosten über eine Stichstraße der Schulstraße bleibt weiterhin erhalten.

Durch das Baugrundstück sind zwei Fußwegeverbindungen zur Binnenerschließung geplant. Diese Durchwegung soll öffentlich zugänglich sein, auch um den im 2. Dachgeschoss geplanten Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse erreichen zu können. Darüber hinaus wird so eine wichtige Durchgangsmöglichkeit von der Schulstraße zur Seestraße sichergestellt.

Um eine angemessene Grünausstattung im Gebiet sicher zu stellen, sind um das Gebäude und entlang der Seestraße diverse Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen einer Vorhabenbeschreibung, von Vorhabenplänen sowie eines Durchführungsvertrages genauer definiert. Die geplanten Nutzungen werden außerdem über Dienstbarkeiten abgesichert.

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.

Zum 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 Normalverfahren 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.

Zum 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 Bartweber, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

.....
Martin Bartweber, 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 Bartweber, Erster Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Seeon-Seestraße II"
der Gemeinde Seeon-Seebruck

ENTWURF *in der Fassung vom 30.07.2025*

in der Fassung vom .....

Vorhabenträger:

Andreas Hartl KG

Am Dangfleid 15
83132 Pittenhart

Vorhabenplanung:

Dipl. Ing. FH Rudolf Rechl

Am Vogelteren 19
83123 Amerang

Projektnummer 1212