



Gemeinde Seeon-Seebruck

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan "Seebruck-Dorf Bereich Keckbrunnenstraße"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 30.08.2019*

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

SEEON-SEEBRUCK

Almweg 18 83370 Seeon-Roitham
t. 08667 8885 0 f. 08667 8885 30
e. gemeinde@seeon-seebruck.de

**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde
eingesehen werden kann.**

Präambel

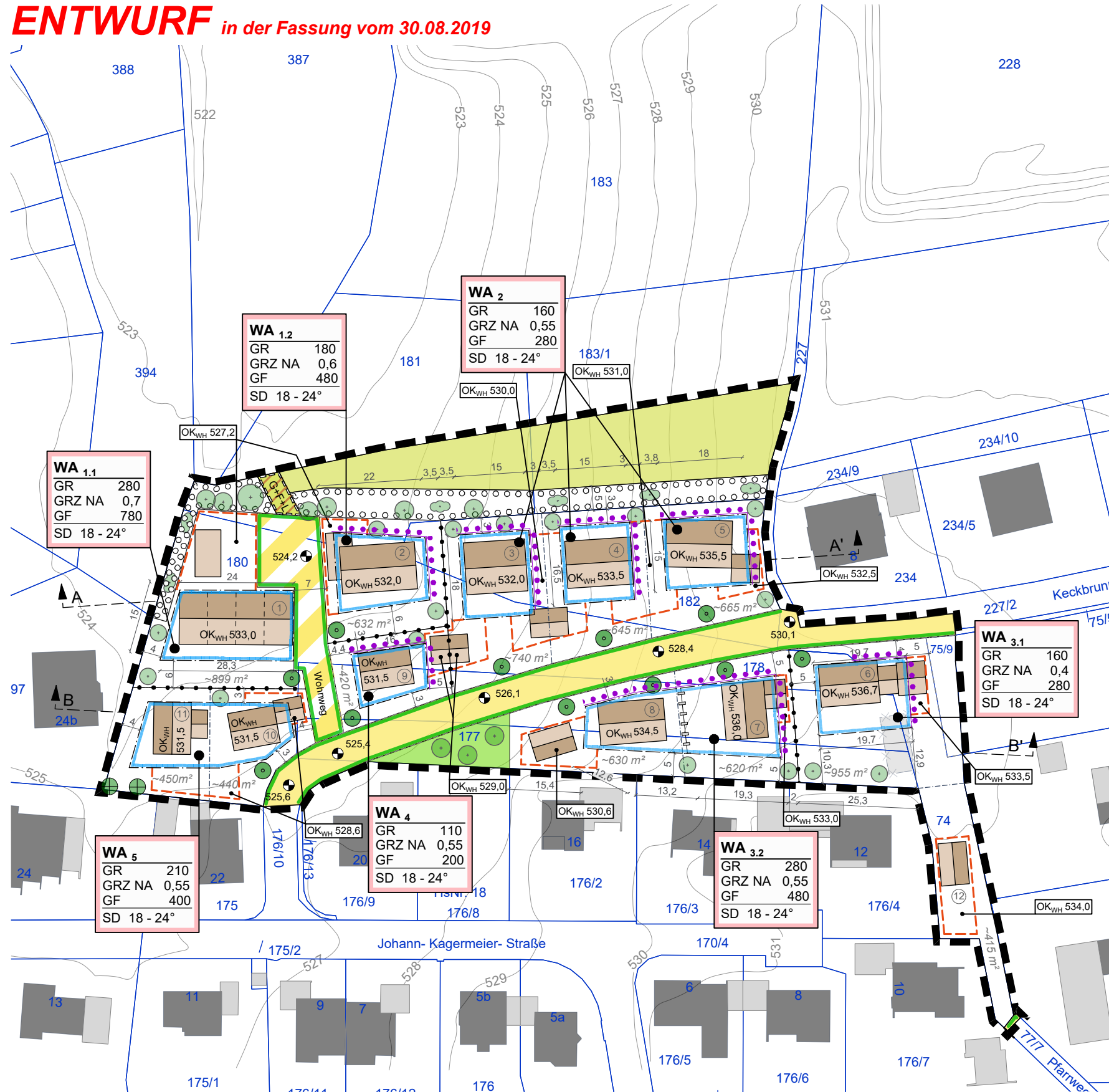
Die Gemeinde Seon-Seebruck erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern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

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m | Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

ENTWURF in der Fassung vom 30.08.2019



Legende zur Planzeichnung

Diese Legende dient als Hinweis, es gelten die Festsetzungen durch B) Text und Planzeichen.

- WA₁** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummer (z.B. 1)
- GR 160 max. zulässige Grundfläche (z.B. 160 m²) je Bauraum
- GF 280 max. zulässige Geschossfläche (z.B. 280 m²) je Bauraum
- GRZ NA 0,5 max. zulässiges Maß der Überschreitung der GR durch Nebenanlagen
- OK_{WH} 533,0 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (m über NHN)
- OK_{WH} 531,0** max. zulässige Oberkante der Wandhöhe für Nebenanlagen und Garagen (m über NHN)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

- SD 18-24° Satteldach mit Dachneigung (z.B. 18-24°)
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" (privat)
- Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und Versorgungsunternehmen

- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Entwicklungsziel "Ortsrandeingrünung"
- Bäume zu pflanzen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bereich Maßnahme zum Immissionsschutz

Hinweise durch Planzeichen

- 621 Flurgrenzen und Flurnummern
- 2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2 Nummerierung Grundstücksparzellen
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- ~550 m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- Vorgeschlagener Standort für Bäume
- Vorgeschlagener Standort für Bäume
- Bestehende Bäume
- 529 Höhenschichtlinie in Metern
- 10 Bemaßung in m
- Gebäude zur Disposition
- A-A' Verlauf Schemaschnitt
- 525,4 Geplante Oberkante der Straßenverkehrsfläche in m ü. NHN Bezugspunkt für Höhenlage als Orientierungswert

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA₁** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. 1)
- (2) Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Nr. 4 (Gartenbaubetriebe)
 - Nr. 5 (Tankstellen)sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche und Geschossfläche, der zulässigen Überschreitung der Grundflächen durch Nebenanlagen sowie die maximale Oberkante der Wandhöhe festgesetzt.
- (2)  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

§ 3.1 Grundfläche und Geschossfläche


- (1) GR 160 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 160 m²) je Bauraum

Hinweis
Zu der maximal zulässigen Grundfläche werden folgende Anlagen hinzugerechnet:


 - Hauptgebäude
 - mit dem Hauptgebäude verbundene Wintergärten
 - Balkone, Loggien, Erker (untergeordnete im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt)
 - Dachüberstände > 1,0 m
 - Laubengänge, oberirdische Außentreppen
- (2) GF 280 Maximal zulässige Geschossfläche in m² (z.B. 280 m²) je Bauraum
- (3) GRZ NA 0,5 Die jeweils zulässige GR nach § 3.1 (1) darf bis zur, durch Planeinschrieb festgesetzten, maximalen Grundflächenzahl GRZ NA (z.B. 0,5) (inkl. Hauptanlagen) durch folgende Anlagen überschritten werden.
 - Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (Nr.1)
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Nr. 2)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 3)
 - Terrassen, Zuwegungen, Stützmauern

Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 3.2 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WH} 533,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null (z.B. Oberkante Wandhöhe 533,0 m über NHN im 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.
- (2)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 4 Baugrenzen


- (1)  Baugrenze
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 4 (1) durch eingeschossige Anbauten, wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker sowie Balkone und Vordächer oder o.Ä. bis zu 1,0 m kann zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

§ 5 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) einzuhalten.

Abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden nicht getroffen.

§ 6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 4 (1) und Flächen nach § 6 (1) zulässig.
- (3) Die Dächer von Nebenanlagen, mit einer Dachfläche über 5 m², müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 7 erfüllen. Es ist nur eine einheitliche Dachdeckung von Nebengebäuden und den dazugehörigen Hauptgebäuden zulässig.
- (4) Für bauliche Anlagen nach § 6 (2) ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.
- (5) Abweichend von § 6 (4) sind in den Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen nach § 6 (1) Grenzbebauungen zulässig, wenn eine Grunddienstbarkeit des Dachüberstandes auf das Nachbargrundstück besteht oder auf beiden Seiten eine Grenzbebauung erfolgt.
- (6) Von den Regelungen nach § 6 (1) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (7) Technische Anlagen (z.B. zur Wärmezeugung) sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 4 (1) und den Flächen für Nebenanlagen nach § 6 (1) zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (8) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- (9) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 7 Dächer

- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (2) SD 18-24° Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 18° bis 24° zulässig.
- (3) Abweichend von § 7 (2) und der Größe der Dachfläche gilt: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlichen OK_{WH} nach § 3.2 des Hauptdaches liegen, sind auch als Pultdächer zulässig. Der First des Pultdaches muss direkt an das Hauptgebäude, unterhalb des Hauptdaches anschließen. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen und ist ab 10° zulässig.
- (4) Abweichend von § 7 (2) sind Dachflächen von Wintergärten und Terrassen mit einer Grundfläche bis zu 15 m² auch als Satteldach, Pultdach oder flachgeneigtes Dach mit einem Neigungswinkel ab 10° zulässig.
- (5) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 7 (2) auch mit flachgeneigten Dächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.
- (6) Dacheinschnitte, Dachgauben, Dachaufbauten und Quergiebel können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (7) Abweichend von § 7 (6) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster allgemein zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

- (8) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Braun-, Grautönen oder deren Mischttönen zulässig.
- (9) Abweichend von § 7 (8) sind nachfolgende Dachdeckungen zulässig:
 - Pultdächer nach § 7 (3) mit Blechdeckung
 - Carportüberdachungen nach § 7 (5) mit Blechdeckung und als Gründach
 - Wintergärten und Terrassenüberdachungen nach § 7 (4) als transparente Dächer
- (10) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand Traufseitig von mindestens 0,8 m und Ortgangseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen und Dachflächen nach § 7 (3), kleiner 10 m², sind jeweils mindestens 0,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante (Abtropfkante) der Dachdeckung gemessen.
- (11) Abweichend von § 7 (10) sind bei Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 7 (4) sowie Carports nach § 7 (5) keine Dachüberstände notwendig.





§ 8 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- (1) Im gesamten Geltungsbereich ist als Grundform der Hauptbaukörper ein Rechteck, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 zu 1,2 festgesetzt. Es sind auch länglichere Baukörper zulässig.
- (2) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Die Ausbildung der Traufe und des Firstes sind einheitlich zu gestalten. Die Gebäude müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen an Hauptanlagen.
- (3) Fassadenoberflächen sind in Putz oder Holz auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder die natürlichen Farben des jeweiligen Materials. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.
- (2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen

- (1)  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" (Privat)
- (4)  Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dinglich zu sichern.
 Auf der festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde (Zuwegung Pumpstation Schmutzwasser) und Allgemeinheit festgesetzt.

§ 11 Einfriedungen und Einfassungen





- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen zulässig:
 - Zäune aus Naturholz
 - Hecken aus Laubgehölzen
 - Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune, wobei die Hecken, entlang von Straßen, auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind
- (2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Hecken dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,2 m, im übrigen Bereich 2,0 m nicht überschreiten.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss sichergestellt sein.

- (4) Im Geltungsbereich sind nicht zulässig:
- Mauern
 - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel
 - Einfriedungen im Bereich von Garageneinfahrten und Stellplätzen zur Straßenverkehrsfläche nach § 10 (1)
 - Einfriedungen und Stützmauern innerhalb der Flächen nach § 13 (7)
- (5) Stützmauern sind nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind aus Natursteintrockenmauerwerk, ohne Mörtel, mit offenen Fugen zu erstellen.
- (6) Für Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich nur zu folgenden Zwecken zulässig:
- zur Einbindung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie
 - zur höhenmäßigen Anpassung der Zufahrten an die anliegende Straßenverkehrsfläche
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum natürlichen Gelände wie folgt zulässig:
- in den Gebieten WA_{1,2}, WA₂ und WA_{3,2} max. bis zu einer Differenz von 0,8 m und
 - in den Gebieten WA_{3,1} und WA₄ max. bis zu einer Differenz von 0,5 m.
- (3) In den Gebieten WA 1.1 und WA 5 sind nur Aufschüttungen bis zu einer Differenz von max. 1,0 m zum natürlichen Gelände zulässig.
- (4) Die Festsetzungen nach § 12 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 10 (3) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und -gräben.
- (5) Für das Abstufen größerer Höhenunterschiede im Gelände sind Stützmauern nach § 11 (5) im Versatz von mindestens 1,5 m zulässig.
Dabei ist eine Böschungsneigung nach § 12 (5) zu beachten.
- (6) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 13 Grünordnung

- (1) Alle zu pflanzende Bäume, Gehölze und Saaten von Grünstrukturen nach § 13 (2), (3) und (7) müssen als gebietsheimische und standortgerechte Pflanzungen. Nicht zulässig sind Thujen sowie Arten mit dauerhaft roten Blättern.
- (2)  Bäume zu pflanzen
Es sind Laubbäume oder Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10,0 m, mit der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.
- (3) Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß den Vorgaben nach § 13 (2) zu pflanzen. Bestehende und zu pflanzende Bäume nach § 13 (2) können darauf angerechnet werden.
- (4) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche nach § 10 (1) und (3), sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- (5)  Öffentliche Grünfläche
- (6)  Flächen für die Landwirtschaft
- (7)  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Es ist eine naturnahe Ortsrandeingrünung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 100 m² sind 2 Laub- oder Obstbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von bis zu 15,0 m, mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm oder Heister 2x verpflanzt 150-200 cm sowie 4 Stäucher (Laubgehölze), mit einer Mindestqualität verpflanzter Strauch 60-100 cm, zu pflanzen.
- (8) Zu pflanzende Bäume nach § 13 (2) und (3) müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu Grundstücksgrenzen und 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstück einhalten.

- (9) Die Gehölze nach § 13 (2), (3) und (7) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Bei Entfall sind diese entsprechend der festgesetzten Mindestqualität, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

§ 14 Immissionsschutz

- Bei den hinter dem nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden des jeweiligen Bauraums sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2016 "Schallschutz im Hochbau" zugelassen. Öffenbare Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen, o.Ä. sind möglich, wenn diese nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Öffenbare Fenster von schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind dann zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, abschirmende Nebenanlagen oder Nachbarbebauung o.Ä.) sichergestellt ist, dass > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm 1998 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

§ 15 Artenschutz














- (1) Für Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ist der Einsatz von Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich unzulässig. Es sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° und UV-armen Leuchtmitteln (z.B. LED- Leuchten oder Natriumdampflampen) zulässig.
- (2) Die Beleuchtung ist in allen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren. Das Anstrahlen der angrenzenden Wohnhäuser, Gärten und angrenzenden Ackerflächen ist unzulässig.

§ 16 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden zulässig und dürfen nicht selbst leuchten. Sie sind nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Je Bauraum ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 0,3 m² zulässig.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  621 Flurgrenzen und Flurnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Hausnummer
- (3)  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- (4)  Nummerierung Grundstücksparzellen
- (5)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (6)  ~645 m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- (7)  Vorgeschlagener Standort für Bäume
- (8)  Vorgeschlagener Standort für Strauchgruppen
- (9)  Bestehende Bäume
- (10)  529 Höhenschichtlinie in Metern
- (11)  10 Maßzahl in Metern (z.B. 10,0 m)
- (12)  Bestehende Gebäude zur Disposition
- (13) A _ _ _ A' Verlauf Schemaschnitt
- (14)  525,4 Geplante Oberkante der Straßenverkehrsfläche
Bezugspunkt für Höhenlage als Orientierungswert in m ü. NHN

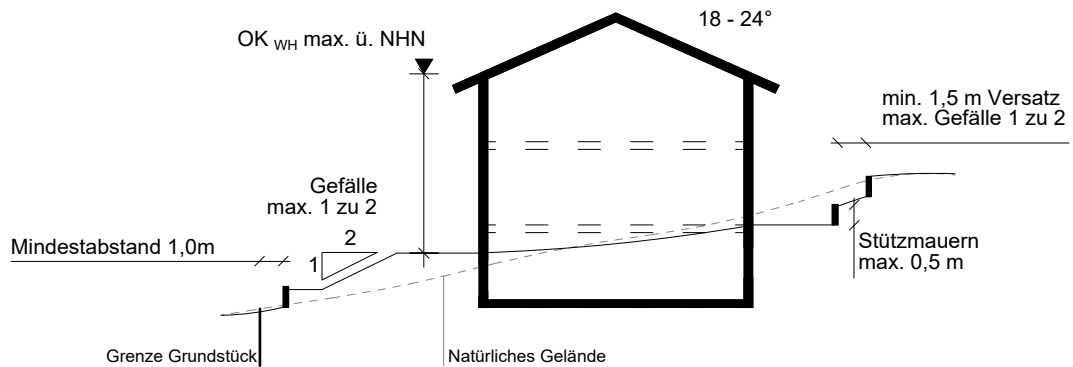
2. Hinweise zum Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind die Vorgaben der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten.

3. Hinweise zum Artenschutz

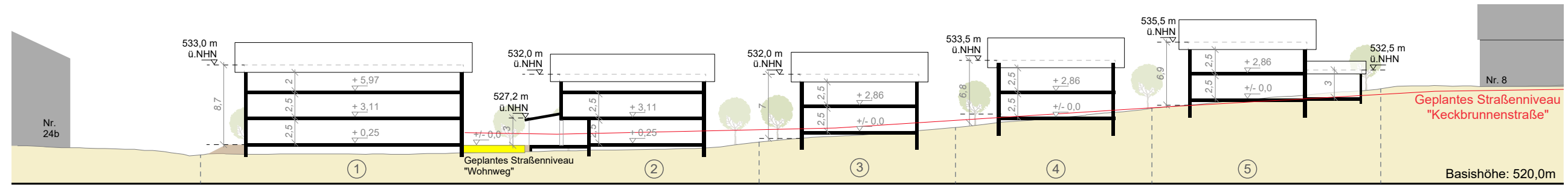
- (1) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.
- (2) Die im Osten, auf dem Flurstück 75, direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Baumbestände sind zu schützen und deren Schutzbereiche während der Bauarbeiten entsprechend abzusperren.

4. Hinweis zu Festsetzungen § 3.2, § 11 und § 12

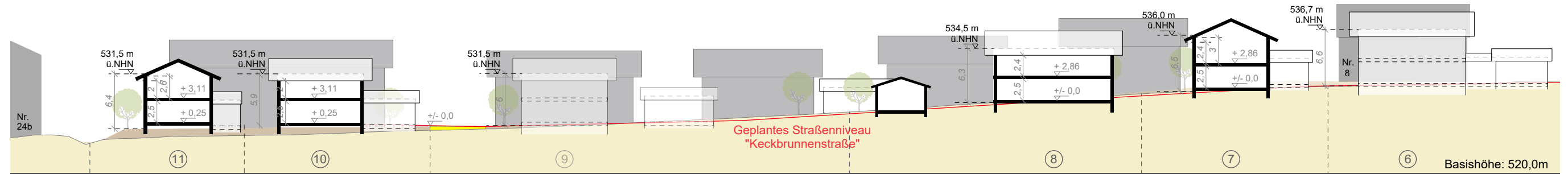


5. Hinweise zur Höhenentwicklung durch Schemaschnitte (M 1:500)

Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



6. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind Versickerungsanlagen zur Wiederversickerung des Oberflächenwassers voraussichtlich mit angemessenem Aufwand nicht möglich. Um dennoch eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird entlang der Erschließungsstraße ein Niederschlagswasserkanal mit Ableitung in bestehende Ableitungs- und Retentionsgräben hergestellt. Im westlichen Bereich ist ein entsprechender, offener Kanal bereits vorhanden. Somit können alle Grundstücke entwässert werden.
- (2) Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein - Wasserrecht zu beantragen.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (5) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (6) Wild abfließendes Wasser
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

7. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen. Bei starker Topographie sind entsprechende andere Maßnahmen zu ergreifen bzw. zu beachten.
- (2) Gebäude sind bis zu einer Höhe von 15 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

8. 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

9. Hinweise 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. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Seeon-Seebruck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Seebruck-Dorf Bereich Keckbrunnenstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 24.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 15.12.2017 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 Bebauungsplans "Seebruck-Dorf Bereich Keckbrunnenstraße" mit Begründung, in der Fassung vom, wurde am durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte vom bis Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan "Seebruck-Dorf Bereich Keckbrunnenstraße", in Fassung vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeon-Seebruck, den

(Siegel)

.....
Bernd Ruth, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Seebruck-Dorf Bereich Keckbrunnenstraße" wurde am gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Seebruck-Dorf Bereich Keckbrunnenstraße" tritt damit in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung von 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)

.....
Bernd Ruth, 1. Bürgermeister