

Gemeinde

Markt Kirchseeon

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 106

für das Gebiet „Rodelbahn“

umfassend die Flurstücke

679/8 (Teilfläche Straße Rodelbahn sowie Am Dachsberg),
486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12, 486/13,
486/14, 486/15, 486/16, 486/17, 486/18, 486/19, 486/20,
486/21, 486/22, 486/23, 486/38, 486/24, 486/25, 679/20,
679/21, 679/22, 679/23, 679/24, 679/25, 679/26, 679/27,
679/28, 679/29, 679/30, 679/41, 679/42, 679/33, 679/46,
679/12, 679/45, 679/11, 486/4, 486/27, 486/3, 486/5,
486/2, sowie eine Teilfläche Flurstück 285/62.

der Gemarkung Kirchseeon

Planfassung vom

12.05.2025
17.07.2025

Planfertiger

Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

in Zusammenarbeit mit

Lex Kerfers
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner BDLA
Emling 25, 85461 Bockhorn

Teil 2

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Die Marktgemeinde Kirchseeon erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106

- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

- 1.3 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 „Rodelbahn“ - Baulinienplan Dachsberg (Teilbebauungsplan, genehmigt mit Beschluss des Landratsamts Ebersberg vom 19.10.1960 Nr. 5/610-4/2 Kirchseeon) mit zugehöriger Gemeindeverordnung, veröffentlicht im Amtsblatt des Landratsamts Ebersberg am 17.03.1961 - sowie dessen 1. Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2014.

2. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

115 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 115 m²

- 3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das / die mit

- Bauraum WR 16 bezeichnete Teilgebiet auf 30 m² begrenzt;
- Bauraum WR 1 und WR 38 bezeichneten Teilgebiete auf 50 m² begrenzt;
- Bauraum WR 17, WR 19, WR 39, WR 40, WR 41 und WR 42 bezeichneten Teilgebiete auf 70 m² begrenzt;
- Bauraum WR 14, WR 21, WR 22, WR 26, WR 27, WR 29, WR 30 und WR 43 bezeichneten Teilgebiete auf 100 m² begrenzt;
- Bauraum WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7, WR 9, WR 15, WR 20, WR 23, WR 31, WR 33 und WR 35 bezeichneten Teilgebiete auf 115 m² begrenzt;
- Bauraum WR 10, WR 11, WR 13, WR 28, WR 32 und WR 34 bezeichneten Teilgebiete auf 120 m² begrenzt;
- Bauraum WR 8, WR 12, WR 18, WR 24 und WR 25 bezeichneten Teilgebiete auf 130 m² begrenzt;
- Bauraum WR 36 und WR 37 bezeichneten Teilgebiete auf 150 m² begrenzt;

- 3.2.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer und Eingangsbedachungen, Dachvorsprünge,

Hauseingangstreppe und -treppeanlagen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das / die mit

- Bauraum WR 1, WR 2, WR 3, WR 4, WR 5, WR 6, WR 7, WR 8, WR 9, WR 10, WR 11, WR 13, WR 14, WR 15, WR 16, WR 17, WR 19, WR 20, WR 23, WR 24, WR 25, WR 29, WR 30, WR 31, WR 32, WR 33, WR 34, WR 35, WR 36, WR 38, WR 39, WR 40, WR 41 und WR 42 bezeichneten Teilgebiete auf 60 m² begrenzt;
- Bauraum WR 12, WR 18, WR 21, WR 22, WR 26, WR 27, WR 28, WR 37 und WR 43 bezeichneten Teilgebiete auf 80 m² begrenzt;

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und – treppeanlagen, Kellerzugänge, Balkone und Lichtschächte bis zu einer maximalen Tiefe von 1,30 Metern
- durch Eingangsbedachungen, Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf II (zwei) begrenzt.

3.4 Wandhöhen

3.4.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 6,50 Meter begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe der Hauptanlagen ist auf die Höhenlage gem. Festsetzung A 3.4.2 abzustellen. Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

3.4.2 Höhenlage

563,50 Höhenlage für die Ermittlung der Wandhöhe als Maß
 über NN, z.B. 563,50.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf die festgelegte Höhenlage um maximal 1,0 Meter über- oder unterschreiten.

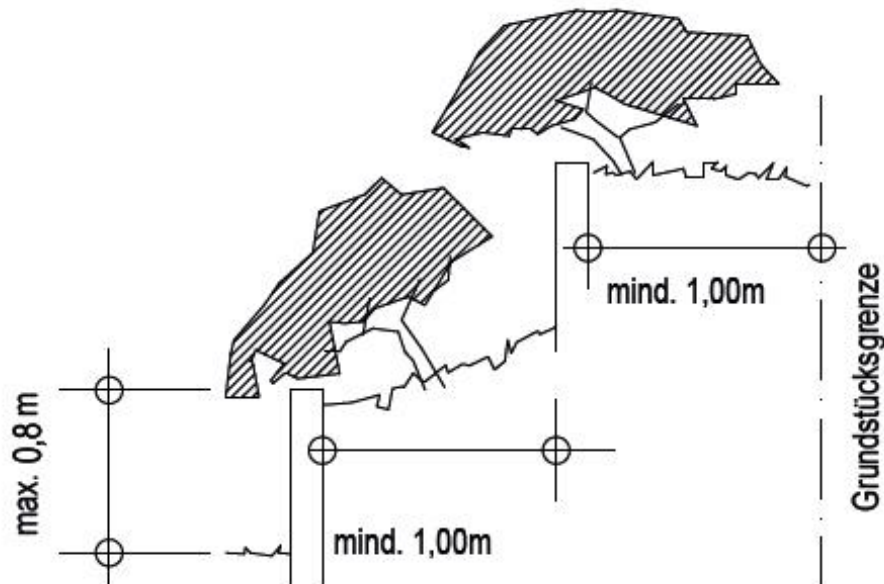
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu beschränken für die Herstellung der Hauptgebäude sowie der Stellplatzanlagen gem. Festsetzung A 5.

Für die Einbindung von Stellplätzen, Terrassen und Freisitze sind Höhenmodellierungen im Gelände als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung bis zu 1:3 auszuführen.

Geländemodellierungen zum Hangausgleich sind ausnahmsweise durch einzelne Stützwände mit einer Ansichtshöhe bis 0,8 m zulässig, wenn eine Böschung mit einer Neigung von 1:3 nicht umsetzbar ist und die Stützwände mit einer intensiven Bepflanzung begrünt sind. Entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen muss ein Abstand von mind.

1,0 m eingehalten werden. Siehe dazu folgende Abbildung:



Die Ausbildung von Abgrabungen als Lichtgraben ist auf ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge begrenzt. Geländemodellierungen für die Anlage von Erschließungstreppen sind gärtnerisch herzustellen.

- 3.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Fahrradabstellanlagen, Zisternen und Tankbehälter, Zuwegungen, Spielplatzanlagen, Gartenhäuser und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe von Gartenhäusern wird auf 12,0 m² begrenzt.
- 3.7 Bauweise
- 3.7.1 Zulässig ist offene Bauweise und in folgenden Teilbereichen abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau
- Fl.Nr. 679/42 nach Süden und Fl.Nr. 679/30 nach Norden;
 - Fl.Nr. 486/23 nach Westen und Fl.Nr. 486/38 nach Osten;
- 3.7.2 - . - . - . - Baugrenze
4. Bauliche Gestaltung
- 4.1 Fassadenflächen.

Zulässig ist eine Ausbildung mit Holzoberfläche oder glattem Deckputz in heller Farbgebung. Fensterlose Fassaden von Hauptanlagen sind nicht zulässig außer bei Grenzanbau. Fassadenflächen und Geländerausbildungen von Terrassen, Wintergärten, Loggien und Balkonen sind bei aneinander gebauten Gebäuden einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen.

Wintergärten sind grundsätzlich als verglaste Skelettkonstruktionen auszuführen. Ihre Anlage ist nur im Erdgeschoss als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Ihre Tiefe ist auf 3,0 Meter und ihre Grundfläche

auf 8,00 m² je Hauseinheit begrenzt. Sie sind nur mit thermischer Trennung in Ebene der Außenwand zu Aufenthaltsräumen zulässig.

Geschossübergreifende sowie verspiegelte Verglasungen und Strukturglas sind nicht zulässig.

4.2 Dachausbildung.

←-----→ Hauptfirstrichtung zwingend

4.2.1 Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit mittigem First. Dies gilt nicht für die Teilgebiete WA 38 und WA 39 – in diesen ist ein symmetrisches Zeltdach auszubilden.

Die zulässige Dachneigung ist auf 25° bis 35° (höchstzulässig) beschränkt.

Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach – die Dachneigung hat der des Hauptdaches zu entsprechen - an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden, zulässig sind auch begrünte Flachdächer sowie begehbare Terrassen.

Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gartenhäuser sowie Bedachungen von Fahrradabstellanlagen, offenen und geschlossenen Garagen sind mit flach geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer sowie begehbare Terrassen sofern ein Grenzabstand von wenigstens 2,5 Meter gewahrt bleibt.

4.2.2 Dachbelichtung.

Die Ausbildung von Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

Bei einer Ausbildung von Dachflächenfenstern oder Dachgauben ist bei Grenzanbau (z.B. Doppelhaushälfte) ein Mindestabstand von 1,25 Meter zur Grenze einzuhalten.

Die Summe der Abwicklungsbreiten von Dachflächenfenstern bzw. Dachaufbauten auf einer Dachseite ist auf die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge begrenzt. Dachgauben sind mit Satteldach und mittigem First oder als Schleppgauben auszubilden. Die Einbindehöhe des oberen Gaubenabschlusses muss mindestens 0,7 Meter unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

4.2.3 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachstein- oder Ziegeldeckungen in naturrot oder engobiert zulässig, Dachgauben sind auch mit nicht glänzender Blechdeckung zulässig.

Für untergeordnete Vordächer ist auch eine Bedachung mit Glas oder nicht glänzender Blechdeckung zulässig.

Gem. Festsetzung A 4.2.1 zulässige begrünte Flachdächer sind mit ausreichend Substrat zu erstellen, sodass ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht wird.

Wintergärten sind grundsätzlich als Glasdachkonstruktion auszuführen.

4.3 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Kollektor- und Absorberflächen sind flächig zusammenzufassen. Die Anlagen sind in oder parallel zur Dachkante anzubringen und dürfen sich max. 0,2 Meter über die Dachhaut erheben. Nicht zulässig ist ein Aufständern von Kollektor- und Absorberflächen bzw. deren Konstruktion auf der Dachhaut.

Dies gilt entsprechend für die Installation von Anlagen zur solaren Energiegewinnung an Fassaden oder Brüstungselementen.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen ab einer Größe von 0,5 m² sind unzulässig.

4.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 1,20 Meter begrenzt, blickdichte Zäune sowie Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen ist auf 2,0 Meter begrenzt.

Einfriedungen sind sockellos mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in Einfriedungen zu integrieren.

5. Stellplätze und Garagen

5.1.1  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze.

5.1.2  Umgrenzung von Flächen für offene oder geschlossene Garagen und deren Zufahrten. Die Ausbildung von geschlossenen Garagen ist nur zulässig, wenn ein Stauraum (Vorplatz) von wenigstens 5,0 Metern zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen wird.

5.1.3  öffentlicher Stellplatz

5.2 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Kirchseeon in der jeweils gültigen Fassung zu führen.

5.3 Die Anlage von Stellplätzen ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 5.1.1 und A 5.1.2 bezeichneten Anlagen und innerhalb der Baugrenzen; dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze.

5.4 Die Flächen für Stellplätze und offene Garagen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

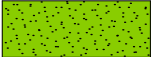
5.5 Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen entsprechend der Artenliste in den Hinweisen B 3.4.2 zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein mittelgroßer Baum (Endwuchshöhe 10-20m; Qualität: Hochstamm StU 18-20cm) oder ein Kleinbaum (Endwuchshöhe 7-15m; Qualität: Hochstamm StU 16-18 cm) zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

6. Verkehrsflächen

6.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2  Straßenbegrenzungslinie

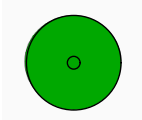
6.3  Straßenverkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung

6.4  Straßenbegleitgrün

7. Grünordnung

7.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung einzureichen.

7.1.1  Baum zu erhalten. Der Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten und bei Absterben artengleich bzw. mit Bäumen der Artenliste in den Hinweisen und in der Qualität „4mal verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm“ zu ersetzen.

7.1.2  Baum neu zu pflanzen. Baumneupflanzungen mit standortgerechten und zukunftsfähigen Pflanzenarten der Artenliste in den Hinweisen zu bepflanzen. Bei der Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.

7.1.3 Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großer, mittlerer oder zwei kleine zukunftsfähige Bäume der Artenliste in den Hinweisen zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen bzw. gem. Festsetzung A 5.5 festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen. Anzahl und Standort sind in einem Freiflächengestaltungsplan dem Genehmigungsantrag beizufügen.

Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:

- für große Bäume (Endwuchshöhe über 20 m) ein Mindeststammumfang von 20/25cm,
- für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) ein Mindeststammumfang von 18/20 cm
- für Kleinbäume (Endwuchshöhe 7-15 m) ein Mindeststammumfang von 16/18 cm.

7.2 Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

7.3 Die als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Flächen sind mit zukunftsfähigen Bäumen entsprechend der Artenliste in den Hinweisen B 3.4.2 zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Eine Überbauung dieser Flächen ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Flächen für Rettungsfahrzeuge. Diese sind flächensparend auszubilden.

7.4 Für die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen wird eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) empfohlen.

8. Technische Anlagen

8.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

8.2. Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken (im Anschluss an die Begrenzungslinie von Verkehrsflächen) ist zu dulden.

9. Schallschutz

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

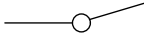
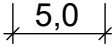
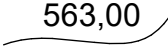
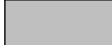
Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WR} = 53 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| 1.2 | 486/21 | Flurstücksnummer, z. B. 486/21 |
| 1.3 |  | Maßzahl in Metern, z. B. 5,0 Meter |
| 1.4 |  | Höhenlinien der bestehenden Geländemodellierung mit Höhenangabe über NN, z.B. 563,00 |
| 1.5 |  | Bestehende Gebäude |

2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend. Forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie

3.1 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Anfallendes Bodenmaterial ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück eingebracht werden.

Unvermeidbare baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Bodenbelastungen zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge vermieden werden.

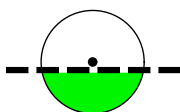
- 3.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO_2 -Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Fossile Energiesysteme mit Ausnahme von KWK-Anlagen sind grundsätzlich nicht mehr zeitgemäß.

Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen, eine Wärmeerzeugung aus Umweltwärme oder Biomasse. Für den Eigenverbrauch selbst produzierten Stroms mittels Photovoltaik oder anderer regenerativer Energieträger wird die Installation eines notstromfähigen Speichers bei Errichtung einer erneuerbaren Energieanlage empfohlen. Energetisch effiziente Gebäude haben nur mehr einen sehr geringen Wärmeverbrauch. Dieser kann regenerativ sehr wirtschaftlich erzeugt werden.

3.3 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.

3.4 Natur- und Artenschutz:

3.4.1



Baum zu erhalten. Der Baum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 106, prägt aber dessen Straßenraum und ist deshalb nachrichtlich durch Planzeichen im Bebauungsplan als „zu erhalten“ vermerkt.

3.4.2 Die Bepflanzung der Grundstücke ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei ist auf eine ausgewogene Durchgrünung, auch im Vorgartenbereich, zu achten. Nicht heimische Arten und Ziersträucher sind auf das nahe Umfeld der Gebäude zu beschränken.

Notwendige Baum-(Nach-)Pflanzungen sollen sich an der nachfolgenden Artenliste orientieren:

Artenliste standortgerechter und zukunftsfähiger Baumarten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Essbare Kastanie
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Für die Baum-(Nach-)Pflanzungen im Straßenraum sind die von der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz veröffentlichten Empfehlungen (GALK Straßenbaumliste, siehe <https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste/>) zu beachten.

3.4.3 Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist auf die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG hinzuweisen:

Es ist verboten,

- wild lebende besonders oder streng geschützte Tierarten zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beeinträchtigen,
- erhebliche Störungen während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderungszeiten zu verursachen,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Tiere zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende besonders geschützte Pflanzen zu entnehmen, zu beschädigen oder zu vernichten.

Beim Vorkommen streng geschützter Arten sind Meldevorgaben, Umsiedlungsmaßnahmen und Bauzeitenregelungen zu beachten. Weitere Hinweise den Artenschutz betreffend von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen und bei Bauvorhaben mit dieser abzustimmen.

3.5 Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

3.6 Bei Bauvorhaben mit geschütztem Baumbestand sind DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die R-SBB besonders zu beachten.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Leitungen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Die Überdeckung bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Zu Leitungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 Meter, bei Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen von 2,0 Meter einzuhalten.

Die Projektierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen durchzuführender Hausanschlüsse im Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

5. Belange der Wasserwirtschaft

5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des gku VE München-Ost anzuschließen.

5.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Drainagewasser und unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen) ist zu versickern.

Als primäre Lösung ist eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Nicht zulässig ist eine unterirdische Versickerung von abfließendem Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, -zink oder bleigedeckten Dachflächen aufgrund der hohen Konzentration dieser Metalle im Sickerwasser. Eine wirksame Zurückhaltung dieser Stoffe kann durch eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erzielt werden.

Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

5.3 Wassergefährdende Stoffe

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe eingesetzt werden) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen und von der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft zu begutachten. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen so beschaffen und eingebaut sein, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

Sollten bei Aushubarbeiten Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt und gegen Nachweis zu entsorgen und zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deutet, sind das Landratsamt Ebersberg sowie das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagsentwässerung außerhalb solcher Verdachtsflächen erfolgen,

um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden.

5.4 Grundwasser

Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gebäude und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HHW + 0,30 Meter wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

Es wird empfohlen, Unterkellerungen wasserdicht und auftriebssicher zu errichten (sogenannte „weiße Wanne“): Mit Schichtenwasser ist zu rechnen. Öffnungen an Gebäuden (z. B. Lichtschächte, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sollten ausreichend hoch gesetzt werden, um das Eindringen von hoch anstehendem Grund- bzw. Schichtenwasser sowie Oberflächenwasser im Falle eines Starkregens wirksam zu verhindern.

Eine evtl. erforderliche Wasserhaltung während der Bauphase ist wasserrechtlich vom Landratsamt Ebersberg genehmigen zu lassen.

6. Schallschutz

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rollladenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden.

Die Verantwortlichkeit für ausreichenden baulichen Schallschutz gegen Außenlärm liegt unabhängig von den Angaben in diesem Hinweis beim Bauherrn bzw. seinem Bevollmächtigten.

7. Belange des Denkmalschutzes

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). 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.

„DIN Normen“

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Normen liegen in der Gemeindeverwaltung Kirchseeon bereit und können während der Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00h bis 12.00h sowie Dienstag und Donnerstag 14.00h bis 16.00h) im Rathaus des Marktes Kirchseeon, Rathausstraße 1, 85614 Kirchseeon, Bauamt, eingesehen werden.“

Kartengrundlage: digitale Plangrundlage des Marktes Kirchseeon.

Maßentnahme: Diese sind aus der digitalen Planvorlage abzugreifen, die Planzeichnung in Papierform ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Planfertiger: Wörthsee, den.....
.....
(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)

Marktgemeinde: Markt Kirchseeon, den
.....
(Jan Paepow, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke:

1.

Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde vom Marktgemeinderat am gefasst, welcher am ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Eine Erweiterung des Plangeltungsbereich wurde vom Marktgemeinderat am beschlossen, der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß vorstehendem Beschluss vom erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit dem vom Marktgemeinderat gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom erfolgte in der Zeit vom bis die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (**§ 4 Abs. 1 BauGB**).

Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom wurde in der Zeit vom bis **im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern zugänglich gemacht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB).** Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).**

Markt Kirchseeon, den.....

Markt Kirchseeon

(Siegel)

.....
Jan Paepow, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 106 i. d. F. vom wurde vom Marktgemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Kirchseeon, den.....

Markt Kichrseeon

(Siegel)

.....
Jan Paepow, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 106 erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 106 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 106 in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Kirchseeon, den.....

Markt Kirchseeon

(Siegel)

.....
Jan Paepow, Erster Bürgermeister