



Markt Kirchseeon

Öffentliche Bekanntmachung

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Rodelbahn“;
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB)**

Der Marktgemeinderat Kirchseeon hat in seiner Sitzung am 15.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Rodelbahn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

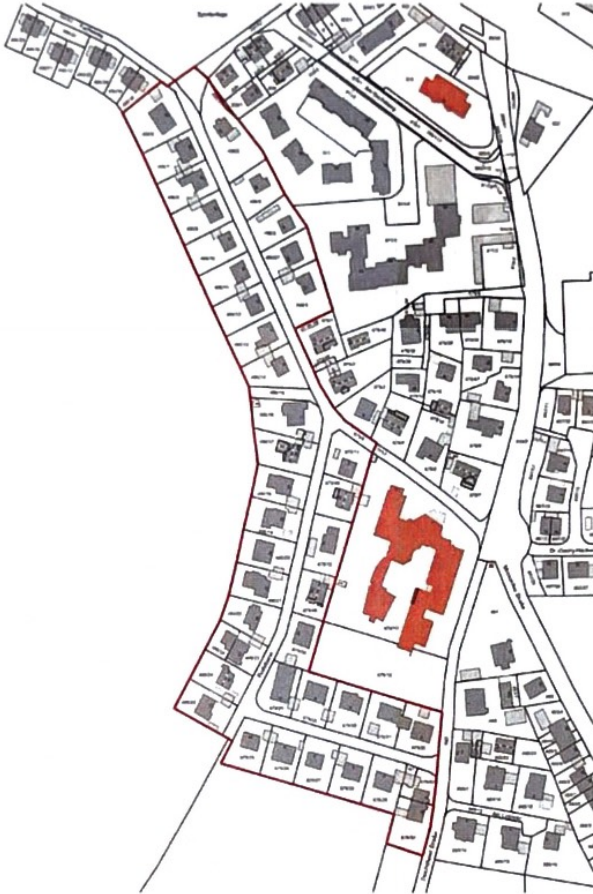
In seiner Sitzung am 28.10.2024 hat der Marktgemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die teilweise östlich der Straßen „Rodelbahn“ und „Am Dachsberg“ gelegenen Grundstücke zu erweitern. Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 14.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

In seiner Sitzung am 15.09.2025 hat der Marktgemeinderat Kirchseeon den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 106 „Rodelbahn“ in der Fassung vom 17.07.2025 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die in der Gemarkung Kirchseeon liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 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 und 486/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 285/62.

Der exakte räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der rot dargestellten Umgrenzung im nachstehend abgebildeten Lageplan:



(Lageplan nicht maßstabsgetreu)

Ziel der Planung ist die städtebauliche Klärung der nachfolgend aufgeführten Belange:

- der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
- der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
- der Klärung der verträglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
- der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
- der Anordnung der Hauptanlagen;
- Regelungen zu Abgrabungen;
- des Immissionsschutzes;
- der grünordnerischen Belange.

Verfahrensart:

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Rodelbahn“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Der Öffentlichkeit wird hiermit die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Inhalte und Auswirkungen der Planungen zu unterrichten.

Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 106 „Rodelbahn“ mit Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.07.2025, wird

von Freitag, 14.08.2026 bis einschließlich Montag, 14.09.2026,

auf der Homepage des Marktes Kirchseeon unter <https://www.kirchseeon.de/bekanntmachungen/> veröffentlicht.

Zusätzlich können die vorstehende Bekanntmachung sowie die oben genannten Unterlagen innerhalb der vorgenannten Veröffentlichungsfrist während der allgemeinen Dienststunden in den Räumlichkeiten der Bauverwaltung des Marktes Kirchseeon, Münchner Straße 9, 85614 Kirchseeon (ehemalige Sparkassenräumlichkeiten, Erdgeschoss), von jedermann eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an die Mailadresse bauleitplanung@kirchseeon.de unter Angabe des Betreffs „Bebauungsplan Nr. 106 „Rodelbahn““ abgegeben werden. Bei Bedarf kann die Stellungnahme auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Plans nicht von Bedeutung ist.

Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Baugesetzbuch und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Kirchseeon, den 12.08.2026


Barbara Burgmayr-Weigt
Zweite Bürgermeisterin



Bekanntmachungsnachweis

Ortsüblich bekannt gemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln

Aushang am: 13.08.2026
Abnahme am: 15.09.2026

Für die Richtigkeit:

Tag: Namenszeichen



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, 486/26, 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 1	Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichnung

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:

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,

Hauseingangstreppen und -treppenanlagen, 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, Hauseingangstreppen und – treppenanlagen, 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.

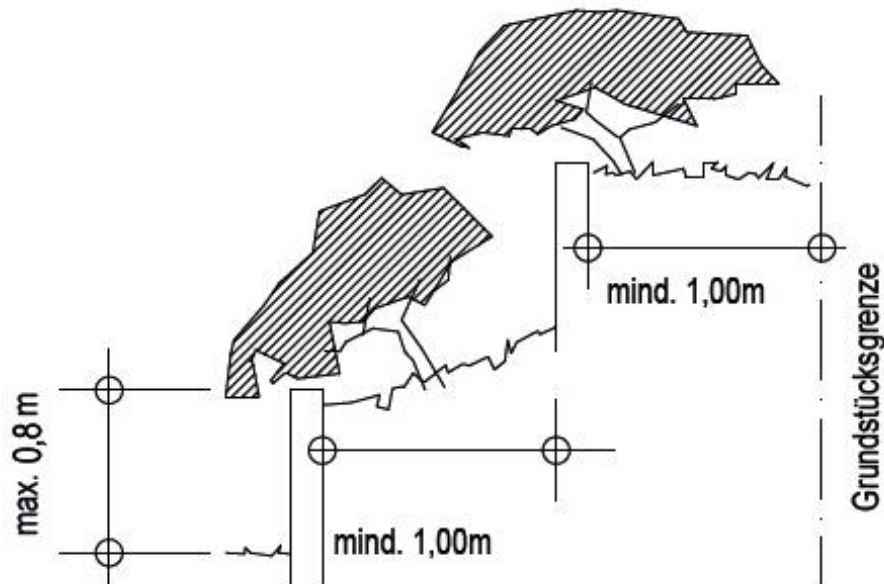
3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

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.

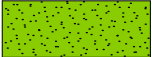
5.5 Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen entsprechend der Artenliste in den Hinweisen B 3.4.2 zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein mittelgroßer Baum (Endwuchshöhe 10-20m; Qualität: Hochstamm StU 18-20cm) oder ein Kleinbaum (Endwuchshöhe 7-15m; Qualität: Hochstamm 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

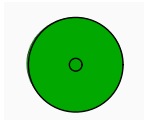
6.3  Straßenverkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung

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

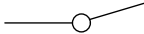
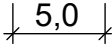
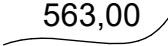
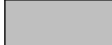
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel

$L_{WR} = 53 \text{ dB(A)}$ 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.

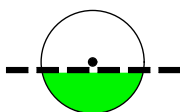
- 3.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO_2 -Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Fossile Energiesysteme mit Ausnahme von KWK-Anlagen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

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

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

Begründung:

Inhalt

1	Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziele
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Plangebiet und Flächenbilanz
5	Art der Nutzung
6	Maß der Nutzung
7	Bauweise
8	Bauliche Gestaltung
9	Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Garagen
10	Verkehrsflächen
11	Grünordnung und Einfriedungen
12	Immissionsschutz
13	Ver- und Entsorgung
14	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
15	Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz
16	Planfertiger
	Anhang 1 und 2

1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 106 ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 „Rodelbahn“ - Baulinienplan Dachsberg (Teilbepauungsplan, 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 mit einer Beschränkung der Geltungsdauer auf 20 Jahre - sowie dessen 1. Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2014 Bebauungsplan. Ergänzend einbezogen werden die Grundstücke östlich der Straße Rodelbahn (Fl.Nrn. 679/33, 679/46, 679/12, 679/45, 679/11, 486/4, 486/27, 486/3, 486/5 und 486/2).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 für das Gebiet „Rodelbahn“ wurde vom Marktgemeinderat zunächst für den Geltungsbereich des o.g. Baulinienplans Nr. 4 am 15.07.2024 gefasst und am 25.07.2024 bekanntgemacht. Der Plangebungsbereich wurde später erweitert – Einbeziehung der Grundstücke östlich der Straße Rodelbahn.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. den für das Verfahren maßgeblichen Regelungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB ist nicht erforderlich: Die „kritische“ Größe der maßgeblichen Grundfläche ist deutlich unterschritten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13 a BauGB auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans. Vorliegend wird als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich festgeschrieben um eine angemessene, ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicher zu stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 ist keine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnen verbunden. Allerdings wird der nordöstliche Planbereich (Fl.Nrn. 486/4, 486/27, 486/3, 486/5 und 486/2) zukünftig auch als „WR“ dargestellt und nicht mehr als „WA“. Weder nutzungs- noch siedlungsstrukturell hat sich dieser Planbereich als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO entwickelt. Vielmehr entspricht die kleinmaßstäbliche und homogene Nutzung der Charakteristik des westlich der Straße Rodelbahn nachfolgenden Reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Fortschreibung berichtigt.

Zur Sicherung der Planung hat der Marktgemeinderat für einen Teilbereich des Plangebiets den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Auf die betreffenden Regelungen des § 17 BauGB wird verwiesen (Geltungsdauer der Verlängerungssperre).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchseeon

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.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Norden: von dem Grundstück Fl.Nr. 486/36 (Bebauung am Fuchsweg);
- im Osten: von den Grundstücken Fl.Nrn. 926/1, 911/0, 911/3, 679/1, 679/2, 679/3, 679/10 und 679/19;
- im Süden und Westen: von der im FNP als Bannwald dargestellten Waldfläche

2. Anlass und Ziele

Grundsätzlich ist die lockere Baustruktur aus Einzelhäusern im Konzept des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 am Ortsrand gegenüber dem Bannwald noch klar ablesbar – markante städtebauliche Verwerfungen sind bis dato nicht zu verzeichnen. Gem. § 2 der Gemeindeverordnung zum einfachen Bebauungsplan sind Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Satteldach (25° -30° DN) zulässig, ein Kniestock ist nicht gestattet. Die Gebäudegrundform ist als Rechteck sowie die Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite auszubilden. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 Meter betragen. Im Schemaschnitt auf der Planzeichnung wird die Höhe der beiden Vollgeschosse mit 5,60 Meter vermaßt zzgl. 0,3 Meter Sockel.

Aktuell vorliegend sind Anträge mit beabsichtigter erheblicher Intensivierung der baulichen Dichte bzgl. der Wandhöhen, der Dachgestaltung, der Versiegelung (die Vorgartenzone besteht nahezu ausschließlich aus Stellplätzen und der Garagenzufahrt). Es ist fraglich, ob sich diese Planung i. Z. mit der näheren Umgebung noch verträglich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Für die Marktgemeinde stellt sich damit die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Klärung, inwieweit eine beabsichtigte Intensivierung der baulichen Nutzung städtebaulich noch vertretbar ist bzw. bereits städtebauliche Spannungen ausgelöst und Fehlentwicklungen begründet werden. Vor diesem Hintergrund besteht für das Gebiet ein städtebauliches Erfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines qualifizierten Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- der Stellplatzthematik (insbesondere Anordnung und Andienung);
- der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche gegenüber den nicht überbaubaren / unversiegelten Bereichen;
- der Klärung der verträglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Höhenlage, Wand- und Firsthöhen);
- der Regelung der zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen;
- der Anordnung der Hauptanlagen;
- Regelungen zu Abgrabungen;
- des Immissionsschutzes;
- der grünordnerischen Belange.

3. Bestand und städtebauliche Situation

Wie bereits in Ziffer 2. erläutert, ist die lockere Baustruktur aus Einzelhäusern im Konzept des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 am Ortsrand gegenüber dem Bannwald noch klar ablesbar – markante städtebauliche Verwerfungen sind bis dato nicht zu verzeichnen. Am westlichen Plangebietsrand ist die Topographie deutlich ansteigend. I.Z. mit der ortsbildprägenden Waldkante wird damit ein städtebaulich definierter Ortsrand ausgebildet.

Die Grundzüge dieser intakten Siedlungsstruktur sollen vorliegend nicht beeinträchtigt werden. Die avisierte moderate Nachverdichtung findet innerhalb des Quartiers statt, der ausgeprägte Ortsrand wird beibehalten und gestärkt.

Geologisch lässt die in Kirchseeon vorherrschende „eiszeitliche Endmoräne“ keine guten Versickerungsverhältnisse erwarten.

4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst ca. 3,01 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** und **Anhang 2** dargestellt.

Der erwartete Zuwachs der Anzahl der Hauseinheiten und entsprechend der erwarteten Einwohnerzahl wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 106 „übersichtlich“ bleiben – ausgegangen wird von einer sukzessiven Entwicklung.

5. Art der Nutzung

Wie bereits im Bestand vorherrschend wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Regelmäßig zulässig sind die Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Die zulässige Ausnahme gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 – sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) – dient der sozialen Vernetzung innerhalb des Quartiers, z.B. Nachbarschafts-, Senioren- oder Jugendtreff etc. Der Ausschluss der sonstigen Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 ist der Kleinteiligkeit und nutzungsstrukturellen Eigenart des Plangebiets geschuldet.

Wie bereits in Ziffer 1. beschrieben, wird der nordöstliche Planbereich (Fl.Nrn. 486/4, 486/27, 486/3, 486/5 und 486/2) zukünftig auch als „WR“ dargestellt und nicht mehr als „WA“. Weder nutzungs- noch siedlungsstrukturell hat sich dieser Planbereich als Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO entwickelt. Vielmehr entspricht die kleinmaßstäbliche und homogene Nutzung der Charakteristik des westlich der Straße Rodelbahn nachfolgenden Reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO.

6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der höchst zulässigen Wandhöhen und Dachneigung.

Wie bereits in Ziffer 2. beschrieben beschränkt sich der bisherige (einfache) Bebauungsplan Nr. 4 auf großzügig dargestellte „Baufenster“, die Ausweisung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Wandhöhe und Dachneigung, die Stellung der Gebäude und die Sockelausbildung. Vorgaben bzgl. der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl oder Geschossfläche bzw. Geschossflächen-zahl sind nicht ausgeführt.

In Anbetracht des intensiven Siedlungsdrucks ist eine planungsrechtliche Steuerung der weiteren Entwicklung damit nur noch schwerlich möglich.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Konzeption ist die (notwendige) Festsetzung einer Grundfläche - die bisher gefehlt hat – i. Z. mit zulässigen Wandhöhen und Dachneigung erschöpfend.

In Anbetracht der teilweise ausgeprägten Hanglagen insbesondere am westlichen Plangebietsrand – das Gelände steigt markant in Richtung Bannwald - wird eine Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich zur Vermeidung städtebaulicher „Verwerfungen“: Basierend auf der vermessungstechnischen Geländeaufnahme wurde für jeden Bauraum eine Höhenbezugs-kote als Maß ü.NN für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe (unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Abgrabungen in Form von Lichtgräben wurden beschränkt.

6.1 Festsetzungssystematik Grundflächen:

Festgesetzt werden für die Baugrundstücke jeweils eine maximal zulässige Grundfläche sowie Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, z.B. Terrassen. Die Grundflächen der baulichen Anlagen, die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sind sowohl in ihrer Tiefe bezogen auf die Baugrenze als auch in ihrer Fläche (Gesamtfläche) begrenzt und damit hinreichend definiert: maßgeblich ist die zulässige Fläche der Versiegelung durch bauliche Anlagen. Hinweis: Die Differenzierung der Hauptanlagen nach deren Zulässigkeit innerhalb und außerhalb der Baugrenzen wird aus städtebaulichen Gründen erforderlich – „exakte Eingrenzung“ der Baufenster für die Wohngebäude um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Hauptanlagen, die außerhalb der Baufenster zulässig sind, beinhalten im Wesentlichen „untergeordnete“ bauliche Anlagen wie Terrassen, Wintergärten, Kelleraußentreppen etc.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke jeweils eigenständig erfasst und beziffert.

Damit ist die zulässige Grundfläche und die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO quantitativ eindeutig definiert. Die betreffenden Summen sind im **Anhang 1** tabellarisch dargestellt.

Hinweis: Eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Bauraum ist nicht erforderlich. Im Zusammenhang der gem. Festsetzung anzuwendenden Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kirchseeon und den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Stellplatzanlagen (außerhalb der Bauräume ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig) wird die Option, z.B. „viele Kleinwohnungen“ auszubilden, ausgeschlossen: Der erforderliche Stellplatznachweis könnte nicht geführt werden.

6.2 Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung:

Ausgehend von der Gesamtkonzeption werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gewahrt. Die betreffende rechnerische Auswertung ist im **Anhang 2** dargestellt.

7. Bauweise

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.

7.1 Abstandsflächen:

Einer Anordnung der Geltung der Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde i.Z. der offenen Bauweise bedarf es nicht - auskömmliche Abstandsflächen zwischen den „Baugrenzen“ (keine Überdeckung) unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) sind gewahrt. Den Belangen hinreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Wahrung des Wohnfriedens ist ausreichend Rechnung getragen.

Es werden größere Abstände eingehalten, als nach der geltenden gesetzlichen Regelung des Art. 6 BayBO n.F. einzuhalten wären. Damit ist zugleich dem Grunde nach dem in der Abstandsflächensatzung zum Ausdruck kommenden Anspruch der Marktgemeinde dahin Rechnung getragen, eine aufgelockerte Bebauung möglichst analog den früher geltenden Abstandsflächenregelungen sicherzustellen. Einer Bezugnahme auf die Abstandsflächensatzung bedarf es daher nicht.

8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen beschränken sich auf die wesentlichen Parameter für ein einheitliches Siedlungsbild - Belange der eingesetzten Materialien, Farbgebung und Oberflächen / Fassadenflächen; Regelung von Nebengebäuden; Belange der Einfriedungen und Wintergärten; Dacheindeckung. Dargestellt wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen (Ausschluss ab 0,5 m² Fläche) und Solaranlagen.

9. Stellplätze und Garagen

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.

Damit wird ein „dynamischer“ Bezug hergestellt, der sicherstellt, dass auch zukünftige Satzungen (Hinweis: spätestens zum 01.10.2025 sind diverse Satzungen der Gemeinden zu aktualisieren) und damit der jeweils zeitgemäße Wille der Marktgemeinde zur Anwendung kommen.

10. Verkehrsflächen

Mit der Planung ist keine nachhaltige Änderung der bestehenden Verkehrsanlagen verbunden. Von einer markanten Erhöhung der Verkehrsbelastung für die umliegenden Siedlungsgebiete kann durch die moderate Nachverdichtung nicht ausgegangen werden.

11. Grünordnung und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, negative Einwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima trotz der Bebauung und Versiegelung zu minimieren und Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Mit der Förderung der Durchgrünung und Pflanzung zukunftsfähiger Baumarten verfolgt der Markt Kirchseeon die Ambition, das Wohngebiet auf die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen und auch in Zukunft attraktive Erholungsräume für die Bewohner zu sichern. Dabei zeichnen sich Zukunftsbäume durch hohe Trockenstresstoleranz, Hitzeresistenz sowie Frosthärte und generell eine geringe Anfälligkeit für Krankheiten und Schädlinge aus.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen: Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sowie befestigte Flächen auf den Grundstücken sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Stellplatzanlagen müssen durch Bäume gegliedert werden. Dächer von erdgeschossigen Anbauten und Nebengebäuden können im Hinblick auf mehr Durchgrünung, eine bessere Integration in das grüne Umfeld sowie die Wasserrückhaltung ebenfalls begrünt werden.

Um eine langfristig gute Durchgrünung und Stärkung des ländlichen Charakters zu gewährleisten, wird vorhandener prägender Baumbestand durch die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert. Die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen kann bei Neupflanzungen in vielen Fällen erst nach mehreren Jahren erreicht werden. Sollte Bestand aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, dann ist er artengleich oder durch zukunftsfähige, an den Klimawandel angepasste Arten zu ersetzen.

Bei der Anordnung der als „neu zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern.

Für die Grundstücke wird festgesetzt, dass je 250 m² der Grundstücksfläche ein großer, ein mittlerer oder zwei kleine zukunftsfähige Laubbäume zu pflanzen sind. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand eingerechnet werden. Durch

die Festsetzung wird eine gute Durchgrünung des Wohngebietes gewährleistet und ein fließender Übergang zum Waldrand geschaffen. Die Straßenbäume dienen als Trittsteine zwischen den Gärten, welche eine Erweiterung des Lebensraums für verschiedene Tierarten darstellt. Dadurch wird das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes gestärkt.

Um dauerhaft gute Wuchs- und Lebensbedingungen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Herstellung von Straßenbegleitgrün und Aussagen zur Pflanzqualität von Bäumen getroffen. Die Mindestgröße stellt dabei sicher, dass sich im Wohngebiet mittelfristig, also in einem Zeitraum von 10 bis 20 Jahren, der gewünschte ortsbildprägende Charakter erreichen bzw. festigen lässt.

Die Flächen für öffentliche Stellplätze sowie Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen dienen zur Gliederung des Straßenraumes und der Stellplatzflächen sowie der Eingrünung des Bebauungsplan-Gebiets an geeigneter Stelle. Zudem tragen sie durch Wasseraufnahme, Verdunstung und Schattenwirkung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Aufgrund der bestehenden Topographie des Geländes werden für die Einbindung von Stellplätzen, Terrassen und Freisitze notwendige Höhenmodellierungen als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung bis zu 1:3 zugelassen. Ausnahmsweise werden Stützmauern für die Geländemodellierung mit einer max. Ansichtshöhe von 0,8 m akzeptiert, wenn diese 1,00m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und diese begrünt sind. Hierdurch soll eine angemessene Freifläche für die Nutzung der Bewohner als Freisitz ermöglicht, jedoch eine unnatürliche Geländeabstufung und hohe Stützmauern verhindert werden. Die Begrünung von Stützmauern soll scharfe Kanten in der Geländemodellierung abmildern und den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen verzögern.

Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen als Einfriedungen von Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erlaubt. Die Höhe der Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen ist auf max. 1,20 Meter begrenzt. Diese Festsetzungen haben zum Ziel, den ländlichen Charakter des Siedlungsgebiets zu stärken, ein gutes nachbarschaftliches Miteinander der Bewohner zu ermöglichen sowie Flora und Fauna durch barrierearme Übergänge zu fördern.

Im Sinne des Artenschutzes sind Einfriedungen sockellos mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen, um Kleintieren eine mühelose und hindernisfreie Durchwegung des Wohngebietes zu ermöglichen.

Zudem ist die Beleuchtung von Straßen, Wegen und Freianlagen insektenfreundlich nach dem Stand der Technik zu wählen, um eine Gefährdung verschiedener Tierarten zu reduzieren. §44 BNatSchG ist bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 106 einzuhalten, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Rodelbahn" des Marktes Kirchseeon wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das

Verkehrsgeräusche:

Nördlich des Geltungsbereiches „Rodelbahn“ verlaufen die Bahnstrecken 5510 und 5555. Die Geräuschesituation wird größtenteils von den im Planungsgebiet vorhandenen Erschließungsstraßen geprägt. Zur Nachtzeit sind im nördlichsten Teil des Planungsgebietes die Geräuschimmissionen des Schienenverkehrs maßgeblich. Weiter südlich werden zunehmen die Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen mit der Abstandsgewinnung zu den Bahnstrecken maßgeblich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete in Höhe von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts sind nahezu im gesamten Gebiet eingehalten. Überschreitungen treten lediglich an einigen, den Erschließungsstraßen zugewandten Fassaden sowie im nördlichsten Bereich des Planungsgebiets aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke auf.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts werden im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zweckmäßigen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm empfohlen. Dies entspricht einem gesamt bewerteten Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB, was der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018-01 entspricht.

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.

13. Ver- und Entsorgung

Die betreffenden Belange wurden unter Hinweise B 4. dargestellt.

14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 eine moderate Nachverdichtung des Baugebiets entsprechend der Bedürfnisse der Anlieger und Bauwerber im Rahmen der Konzeption sowie die langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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.

15. Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Die betreffenden Belange wurden unter Hinweise B 5. dargestellt.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 25 cm über Geländeoberkante bzw. HHW (Klärung im Rahmen des Baugesuches) als besondere Sicherungsmaßnahme;
- Verzicht auf Unterkellerung bzw. falls unbedingt erforderlich, Ausbildung als weiße Wanne auftriebssicher;
- Ausbildung von Zugängen ins und Öffnungen am Gebäude ab 25 cm über Geländeoberkante bzw. HHW. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen / Fenster, Be- und Entlüftung, Installations- und Mauerdurchleitungen etc.

16. Planfertiger

Die Marktgemeinde Kirchseeon hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen das Büro Baumann.Architekten beauftragt.

Marktgemeinde: Markt Kirchseeon, den

.....
(Jan Paeplow, Erster Bürgermeister)

Anhang 1 – Städtebauliche Nutzungswerte

Zusammenstel. der Flächen der Anlagen nach § 19 Abs. 2 + 4 S. 1 Nr. 1-3 BauNVO

Teilgebiet	GR max. zul.* (m²)	GR max. zul.** (m²)	GR §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (m²)	GR Summe (m²)
WR 1	126	60	50	236
WR 2	84	60	115	259
WR 3	130	60	115	305
WR 4	130	60	115	305
WR 5	130	60	115	305
WR 6	130	60	115	305
WR 7	130	60	115	305
WR 8	136,5	60	130	327
WR 9	136,5	60	115	312
WR 10	136,5	60	120	317
WR 11	136,5	60	120	317
WR 12	168	80	130	378
WR 13	110	60	120	290
WR 14	110	60	100	270
WR 15	102	60	115	277
WR 16	75	60	30	165
WR 17	99	60	70	229
WR 18	168	80	130	378
WR 19	120	60	70	250
WR 20	120	60	115	295
WR 21	151,5	80	100	332
WR 22	151,5	80	100	332
WR 23	147	60	115	322
WR 24	136,5	60	130	327
WR 25	131	60	130	321
WR 26	168	80	100	348
WR 27	147	80	100	327
WR 28	147	80	120	347
WR 29	130	60	100	290
WR 30	115	60	100	275
WR 31	115	60	115	290
WR 32	115	60	120	295
WR 33	115	60	115	290
WR 34	115	60	120	295
WR 35	129	60	115	304
WR 36	115	60	150	325
WR 37	168	80	150	398
WR 38	72	60	50	182
WR 39	72	60	70	202
WR 40	117	60	70	247
WR 41	117	60	70	247
WR 42	117	60	70	247
WR 43	147	80	100	327
Summe (m²)	5.417	2.760	4.515	12.692

Zusammenstellung der Geschossflächen nach § 20 Abs. 1 BauNVO

Teilgebiet	GR max. zul.* (m²)	Vollgeschosse max. zul. (Zahl)	Anrechnung (Zahl)	GF Summe (m²)
WR 1	126	2	2,0	252
WR 2	84	2	2,0	168
WR 3	130	2	2,0	260
WR 4	130	2	2,0	260
WR 5	130	2	2,0	260
WR 6	130	2	2,0	260
WR 7	130	2	2,0	260
WR 8	136,5	2	2,0	273
WR 9	136,5	2	2,0	273
WR 10	136,5	2	2,0	273
WR 11	136,5	2	2,0	273
WR 12	168	2	2,0	336
WR 13	110	2	2,0	220
WR 14	110	2	2,0	220
WR 15	102	2	2,0	204
WR 16	75	2	2,0	150
WR 17	99	2	2,0	198
WR 18	168	2	2,0	336
WR 19	120	2	2,0	240
WR 20	120	2	2,0	240
WR 21	151,5	2	2,0	303
WR 22	151,5	2	2,0	303
WR 23	147	2	2,0	294
WR 24	136,5	2	2,0	273
WR 25	131	2	2,0	262
WR 26	168	2	2,0	336
WR 27	147	2	2,0	294
WR 28	147	2	2,0	294
WR 29	130	2	2,0	260
WR 30	115	2	2,0	230
WR 31	115	2	2,0	230
WR 32	115	2	2,0	230
WR 33	115	2	2,0	230
WR 34	115	2	2,0	230
WR 35	129	2	2,0	258
WR 36	115	2	2,0	230
WR 37	168	2	2,0	336
WR 38	72	2	2,0	144
WR 39	72	2	2,0	144
WR 40	117	2	2,0	234
WR 41	117	2	2,0	234
WR 42	117	2	2,0	234
WR 43	147	2	2,0	294
Summe (m²)	5.417			10.833

Anhang 2 – Gesamtbilanz städtebauliche Nutzungswerte

Anhang 2: Gesamtbilanz			
Teilfläche		Teilfläche	
		(m²)	(m²)
Bruttobauland (BBL)		30.123	30.123
Abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (Am Dachsberg, Rodelbahn)			3.727
Abzgl. Straßenbegleitgrün			117
Nettobauland (NBL)			26.279
Summe GR Hauptanl. max zulässig innerhalb der Baugrenzen		5.417	
Summe GR Hauptanl. zulässig außerhalb der Baugrenzen		2.760	
resultierende GRZ: GR mix. zulässig / NBL ((5.417 + 2.760) / 26.279)		0,31	
Hinweis: Die Obergrenzen gem. §17 Abs. 1 BauNVO im WR sind gewahrt.		< 0,4	
Summe GR incl. Anlagen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO		11.258	
resultierende GRZ: GR / NBL (12.692 / 26.279)		0,48	
Hinweis: Die Obergrenzen gem. §17 Abs. 1 BauNVO i.Z. mit §19 Abs. 4 BauNVO sind gewahrt.		< 0,8	
Summe GF rechnerisch		10.833	
resultierende GFZ: GF / NBL (10.833 / 26.279)		0,41	
Hinweis: Die Obergrenzen gem. §17 Abs. 1 BauNVO im WA sind gewahrt.		< 1,2	