



Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Begründung zum Bebauungsplan „Südlich St. Heinricher Straße, Teil 3“,
Gmkg. Seeshaupt



Stand: 26.05.2009
Geändert: 25.03.2010
Geändert: 18.10.2010
Geändert: 30.07.2013

Ortsplanung:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser *Rudolf Reiser*
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung: *Christoph Goslich*
Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Seeshaupt
Gemeinde Seeshaupt, den *24.01* 2014

Bernwieser
.....
Bernwieser, 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass und Verfahren	3
2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld	4
3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen	5
3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung	5
3.2 Allgemeines Wohngebiet	5
3.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen	5
3.4 Stellplatzkonzept	6
3.5 Immissionsschutz	6
3.6 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064	8
3.7 Private Grünflächen und Eingrünung	8
4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung	9
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	9
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umwelt Bestandsliste Vegetation	11 15
5.0 Grünplanung	17
6.0 Sonstiges	18
6.1 Niederschlagswasserbeseitigung	18
6.2 Grundwasser	18
6.3 Altlastenverdachtsflächen	19
6.4 Wasserversorgung	19
6.5 Abwasserentsorgung	19
7.0 Erschließung	20
8.0 Flächenübersicht	20
9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	21
10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren	22
<i>Anlage 1: Bestand: Grundstücksflächen / Grundflächen / Ergebnisse</i>	<i>29</i>
<i>Anlage 2: Planung: Grundstücksflächen und Straßenflächen</i>	<i>30</i>
<i>Anlage 3: Lageplan der Sickerschächte südlich der Staatsstraße</i>	<i>31</i>

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Im Planungsbereich wurden in den letzten Jahren mehrere Bauvoranfragen vorgelegt, die planungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind. Nachdem das Gebiet städtebaulich in sensibler Lage nahe am Starnberger See liegt, und die Grundstücke aber auch einer erheblichen Lärmbelastung durch die Staatsstraße ausgesetzt sind, hat sich die Gemeinde Seeshaupt entschlossen, für das Gebiet südlich der St. Heinricher Straße in Abschnitten mehrere Bebauungspläne (St. Heinricher Straße, Teil 1, Teil 2 und Teil 3) aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ziel ist dann eine aufeinander abgestimmte zusammenhängende städtebauliche Planung nahe am See. Die Bebauungspläne für das Teilgebiet 2 und sind zwischenzeitlich rechtsverbindlich.

Die Grundstücke des Planungsbereichs 3 sind derzeit mit einer relativ lockeren Einfamilienhausbebauung weiträumig bebaut, wobei insbesondere die Südseite der Straße weniger den Eindruck der „Straßenrandbebauung“ macht, sondern eher die „Villa im Grünen“ vorherrscht. Diese städtebauliche Besonderheit soll möglichst nicht verloren gehen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Ansonsten weisen die Grundstücke umfangreiche größtenteils ortsbildprägende Gehölzbestände auf.

Verfahren

Zukünftig soll eine behutsame „Nachverdichtung“ ermöglicht werden, wobei der Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke besonders beachtet werden soll.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Südlich St. Heinricher Straße, Teil 3“ wird nach dem seit 1.1.2007 geltenden Baugesetzbuch nach § 13a („Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Darstellung der Gesamtumgriffe der geplanten Bauleitplanung südlich St. Heinricher Straße

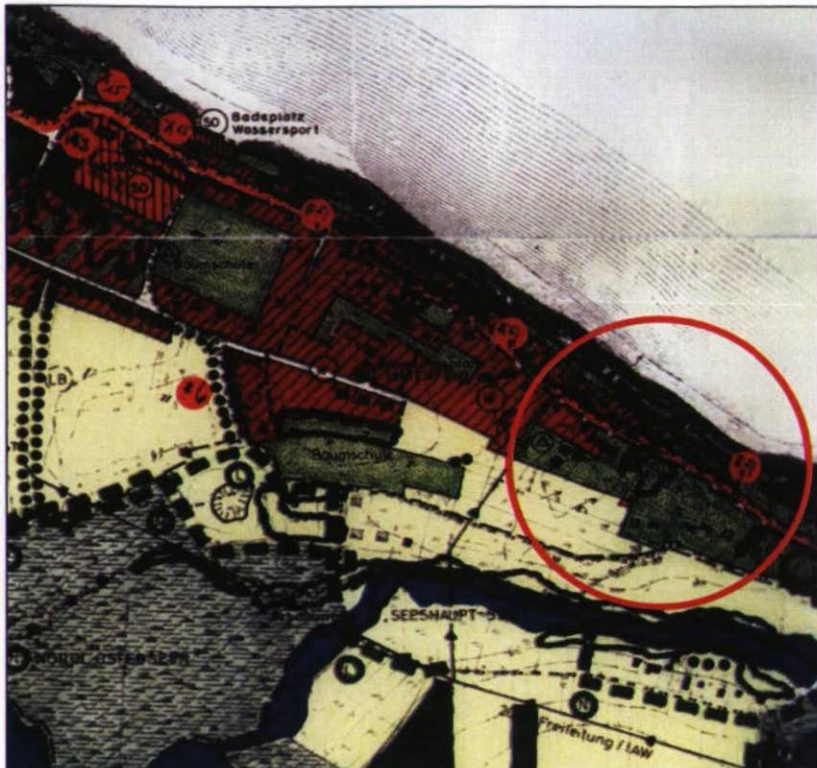


2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.01.1991, AZ: 420-4621-WM 28-1 der Regierung von Oberbayern. Der Plan wurde bisher 21-mal geändert.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und als sonstige Grünfläche dar. Die Darstellung des Baulandes entspricht auch einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 letzter Satz BauGB kann der Flächennutzungsplan im Weg der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld

Im Bereich südwestlich des aufzustellenden Bebauungsplans bestehen folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan „Rosenstraße“

Im Planbereich südwestlich schließt der Bebauungsplan „Rosenstraße“ an. Dieser sieht eine lockere Einfamilienhausbebauung als Reines Wohngebiet (WR) vor.

Westlich des aufzustellenden Bebauungsplanes regeln die Bebauungspläne „Südlich St. Heinricher Straße, Teil 2 und 3“ die Nutzung.

Östlich des aufzustellenden Bebauungsplans besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Au“.

3.0 Vorhaben und Ziele der Änderung, planungsrechtliche Festlegungen

3.1 Städtebauliche Ziele für die Planung

- Sicherung der durchgrünter Struktur südlich der St. Heinricher Straße durch teilweises Abrücken von der lauten Straße
- Erhaltung der besonders wertvollen Gehölzbestände
- Vermeidung zusammenhängender Baustrukturen
- Einbindung der Gebäude in die vorhandene Grünstruktur
- maßvolle Erweiterung der bestehenden Villen
- ausreichender Immissionsschutz durch Grundrissorientierung der übergeordneten Räumlichkeiten zur lärmabgewandten Seite, dadurch
- Vermeidung ortsuntypischer aktiver Lärmschutzeinrichtungen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände („Erholungsort“ Seeshaupt), dadurch
- Schonung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung des Wäldchens und Sicherung
- Fußwegverknüpfung und Verbesserung der Durchgängigkeit des Baugebietes von Norden nach Süden zum Sonnenweg
- Begrenzung der Höhenentwicklung im Planbereich auf max. zweigeschossig / Sattel- und Walmdach
- Vermeidung von Zweitwohnungen zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion Seeshaupt (§ 22 BauGB Fremdenverkehrsgebiet)
- Sicherung der weiträumigen Struktur durch Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verbesserung bzw. Schaffung der Durchgängigkeit zum südlich gelegenen Sonnenweg
- Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Staatsstraße

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Einschränkungen zugelassen, und zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Hintergrund dieser Regelung ist, in dem durch Lärm beeinträchtigten Randbereich der Staatsstraße zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit ist für die Grundeigentümer im Hinblick auf die restriktiven Festsetzungen der maximalen Anzahl der Wohnungen eine rentierliche Nutzung der Grundstücke zur Ausschöpfung der max. GRZ von 0,15 möglich.

3.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen richtet sich nach der vorhandenen Größe des jeweiligen Baugrundstückes.

Um Grundstücksspekulationen des seenahen Bereiches auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf die Baugrundstücksfläche
- Festlegung von nur Einzelhäusern

- Festlegung der max. zulässigen Grundflächenzahl
- Festlegung von zusammenhängenden Bauräumen, um dem Grundeigentümer eine möglichst große Planungsfreiheit zu geben, wo und wie er ggf. mögliche zusätzliche Grundflächen unterbringen möchte
- geringe Erweiterungsmöglichkeiten für Flächen für Stellplätze und Garagen über die Baugrenzen hinaus zur Staatsstraße hin

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Danach ist pro vollendeter 750 m² Baugrundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. Im Vergleich zum westlich liegenden Bebauungsplan „St. Heinricher Straße, Teil 2“ wird beim Teil 3 diese Bezugsgröße einheitlich wie im Teil 2 festgesetzt wegen der größeren Entfernung zum Ortskern und der städtebaulich wünschenswerteren geringen Dichte der Wohnungen (Belange der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs).

Durch diese Festlegungen sind Hausgruppen und Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken ausgeschlossen.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Diese, insbesondere aber die eingangs erwähnten städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

3.4 Stellplatzkonzept

Maßgeblich für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen und deren Gestaltung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung.

Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Diese sind so anzuordnen, dass bei Grundstücken mit unmittelbaren Zufahrten von der Staatsstraße aus auf dem Grundstück gewendet werden kann, also grundsätzlich nicht rückwärts auf die viel befahrene Staatsstraße hinausgefahren werden muss. Auch ist auf die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze besonders Rücksicht zu nehmen (Festsetzungen des Bebauungsplans; Baumschutzverordnung).

3.5 Immissionsschutz

Die Staatsstraße verläuft direkt nördlich an den Baugrundstücken vorbei. Der mittlere Abstand von Wohnbauten zur Achse der Staatsstraße beträgt knapp 15 m. Von den Umfeldnutzungen entspricht das Gesamtgebiet nördlich und südlich der St. Heinricher Straße einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

dtv-Wert Staatsstraße (2005): 8.033 Kfz/24 Stunden, davon 249 Lkw (100 %)

dtv-Wert Staatsstraße (2010): 7.426 Kfz/24 Stunden, davon 255 Lkw (Pkw: -8 %; Lkw: +2%)

Bei Absolutpegeln von tagsüber 65 dB(A) und nachts 58 dB(A) ergeben sich an den nächst gelegenen Immissionsorten Überschreitungen der 16. BImSchV-Werte von bis zu 6 dB(A) bzw. 9 dB(A). Im vorliegenden Fall heißt das, dass bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nur auf den Gebäudesüdseiten gegeben sind. Die in der Bauleitplanung relevanten, für eine entsprechende Lebensqualität stehenden Orientierungswerte der DIN 18005 würden bei freier Schallausbreitung erst in einer Entfernung von 70 m (tagsüber) bzw. 85 m (nachts) eingehalten.

Damit werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber von 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) erheblich überschritten. Nach den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs ist im Bebauungsplan festgelegt, die übergeordneten Räumlichkeiten (u.a. passiver Schallschutz durch Festlegung differenzierter Grundrissorientierungen: Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) lärmabgewandt nach Süden auszurichten. Damit wäre eine günstige Orientierung der empfindlichen Räumlichkeiten auf die Südseite möglich.

Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen sind dann erträgliche Bedingungen der zur Staatsstraße hin liegenden Aufenthalts- und Ruheräume möglich. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt.

Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen, durchlaufenden Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen abgesehen.

Allerdings ist darauf hinzuweisen (und in der Satzung festgesetzt), dass auch bei Überplanung bereits überwiegend bebauter Bereiche zum Schutz der Bewohner als Mittel der Wahl zunächst alle aktiven Lärmschutzmaßnahmen auszuschöpfen sind. Dazu gehören neben Wall-/Wandkombinationen, vorgelagerte Garagen und/oder schließenden Mauerteilen auch Abstandsvergrößerungen zur Lärmquelle bzw. das Freihalten bestimmter, besonders beeinträchtigter Teilbereiche.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts ohne Lärmschutz überschritten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der Einschlägigen DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen demnach:

tagsüber 55 dB(A)

nachts 45 dB(A).

Grundsätzliches zum Immissionsschutz der Staatsstraße 2064:

Seeshaupt am Starnberger See ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Damit werden der Gemeinde einschlägige Funktionen nach der verbindlichen Landes- und Regionalplanung zugewiesen. Darüber hinaus kommt auch der Umfeldqualität im Einflussbereich der Staats-

straße erhöhte Bedeutung zu. Mit der Zunahme des motorisierten Auto- und Lkw-Verkehrs kollidieren diese für die Gemeinde lebenswichtigen Belange immer mehr mit der reinen Verkehrsfunktion der Staatsstraße.

Es ist aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und verkehrlicher Sicht nicht möglich, eine Ortsumgehung zu planen: Im Norden müsste eine Umgehungsstraße entweder im See selbst geführt werden, oder aber als exorbitant teurer langer Tunnel gestaltet werden, oder aber im Süden durch das Naturschutzgebiet der Osterseen gelegt werden. Alle Möglichkeiten scheiden schon nach grober Inaugenscheinnahme und Überprüfung aus.

Die Entlastung vom LkW-Verkehr durch Sperrung der Ortsdurchfahrt wurde vom zuständigen Straßenbauamt ausgeschlossen. Allerdings wurde von dort darauf hingewiesen, dass die Funktion der Staatsstraße nach Inbetriebnahme des Tunnels der B 2 in Starnberg abnehmen wird („Reduzierung des Schwerlastverkehrs“).

Damit bleibt aus Sicht der Gemeinde Seeshaupt nur die Maßnahme, den teilweise für die enge und kurvige Ortsdurchfahrt zu schnellen Verkehrsfluss zu verlangsamen, um die Immissionen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einflussbereich der Ortsdurchfahrt zu erhöhen.

3.6 Sicherheitsbelange und Staatsstraße 2064

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt der Planbereich innerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze. Die Sichtverhältnisse bei den straßenverkehrsrechtlich festgelegten 50 km/h sind günstig. Verkehrssicherheitsbelange sind dann nicht betroffen, wenn nur vorwärts in die Staatsstraße eingefahren wird. Dies bedeutet, dass auf den Privatgrundstücken gewendet und auf dem Grundstück nach dem Einparken vorwärts wieder heraus gefahren wird.

3.7 Private Grünflächen und Eingrünung

Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände im Planbereich sollen erhalten bleiben und langfristig gesichert werden. Hierzu sind private Grünflächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds dargestellt. Diese sollen die überkommenen Qualitäten des durchgrün-ten Naherholungsortes Seeshaupt und die „grüne“ Ortseinfahrt von St. Heinrich sichern und eine typische „Straßenrandbebauung“ vermeiden.

Für Seeshaupt als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen Qualitäten ein besonderes Anliegen. erinnert sei in diesem Zusammenhang an das Ortsentwicklungsgutachten, bestehend aus Leitbild Seeshaupt, Siedlungskonzept, Verkehrs-konzept, Prof. Zepf für den Ort Seeshaupt von 1991.

4.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Luftbild mit Planungsbereich zwischen Starnberger See und Naturschutzgebiet Osterseen



Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt Seeshaupt in der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers (Standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern, GLA 1991) bzw. dem Ammer-Loisach-Hügelland (Meynen & Schmithüsen 1962). Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung selbst liegt auf der Seeshaupter Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden. Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: Im Süden dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 i.V. mit Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1. kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Überschlägig zulässige Grundflächen lt. geplanter Festsetzungen*:

Bruttobauland einschließlich „Straßenerweiterungsflächen“	27.206 m ²
Nettobauland (ohne „Straßenerweiterungsflächen + Erschließung“)	22.150 m ²
Stellplatzflächen und Eingrünung	2.111 m ²
Grünflächen („Wäldchen“)	1.214 m ²
Erschließungsflächen neu (private Verkehrsfläche)	658 m ²
Fußweg / Grün/ Weg	267 m ²
Versickerungs- und Verkehrsgrünflächen	806 m ²

GRZ 0,15

Grundflächen überschlägig:

$$22.150 \text{ m}^2 \times 0,15 = 3.323 \text{ m}^2 \lll 20.000 \text{ m}^2 (\text{§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB})$$

Die vorhandenen Grundflächen betragen überschlägig 1.458 m².*

Die hinzukommenden Grundflächen betragen überschlägig 1.865 m².*

$$\text{GRZ} = 3.323 \text{ m}^2 : 22.150 \text{ m}^2 = 0,15$$

* alle Flächen überschlägig und unverbindlich; maßgeblich sind die sich aus den Festsetzungen ergebenden Werte.

Aufgrund der sehr geringen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,15, der zu erhaltenen Gehölze und der Baumschutzverordnung, der Festsetzung des Wäldchens als Grün- und Waldfläche und als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1

Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zum Erhalt der bestehenden wertvollen Gehölzbestände wurde eine eingehende Bestandsaufnahme mit Bewertung durchgeführt. Die besonders wertvollen Baumbestände stehen im gesamten Geltungsbereich. Auch diejenigen Bäume, die nicht als besonders erhaltenswert eingestuft sind, sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Fläche für Wald wird beibehalten, naturverjüngt im Übergang zur Bebauung und gesichert.

Der Wald erhält einen vorgelagerten mindestens 5 m breiten Waldrand aus Wildsträuchern und einen 4 m breiten Krautsaum. Der Wald behält durch diese Maßnahmen die Waldeigenenschaft nach Art. 2 BayWaldG. Im Übrigen besteht in Seeshaupt eine rechtsverbindliche Baumschutzverordnung.

Hinweise zum Baum- und Artenschutz:

Im Zusammenhang mit der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist ein ausreichend dimensionierter fachgerechter Schutz der verbleibenden Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 besonders wichtig. Es wird daher die Einrichtung einer örtlichen Fachbauleitung (Garten- und Landschaftsbau) empfohlen.

Brachflächen über die Bestandsaufnahme hinaus oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Wegen der im gesamten Umfeld vorhandenen Bebauung und der nördlich direkt an den Baugrundstücken verlaufenden Staatsstraße sind die Flächen allerdings gestört. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden deshalb nicht vorgenommen. Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis September) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Die Baumfällarbeiten sollten mit Rücksicht auf die Belange des Arten- und Vogelschutzes unbedingt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

Bestandsplan Grünordnung und Bewertung



BESTANDSLISTE VEGETATION

NR.	Dt. Name Charakteristik	Bot. Name	Alter	Funktion	Bewertung	Anmerkungen
1	Eiche	<i>Quercus robur</i>	2	x	2	Gliedernde Funktion für den Straßenraum
2	Eiche	<i>Quercus robur</i>	2	x	1	Gliedernde Funktion für den Straßenraum und für den fußläufigen Bereich, Siedlungsdurchgrünung
3	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		2	
4	Eiche	<i>Quercus robur</i>	2	x	1	
5	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2	x	1	
6	Baumhecke mit Zierstrauchunterwuchs Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i> , Spitzahorn – <i>Acer platanoides</i> , Vogelkirsche – <i>Prunus avium</i> , Haselnuss		1	x	2	Siedlungseingrünung, Übergang Siedlung Landschaft
7	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	1			
8	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2		1	
9	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2	x	1	Schöner Solitärbaum mit typischem Habitus
10	Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	2		2	
11	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	2	x	1	Schöner Solitärbaum mit typischem Habitus
12	Baumhecke mit Zierstrauchunterwuchs Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i> , Fichte – <i>Picea abies</i>		2-3		2	Siedlungsdurchgrünung
13	Europäische Lärche	<i>Larix europaea</i>	2		2	
14	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		2	
15	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2		2	Baumgruppe auf nassem Grund in einer Senke
16	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2		2	
17	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2		2	
18	Magnolie	<i>Magnolia spec</i>	2		2	
19	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		2	
20	Hemlocktanne	<i>Tsuga canadensis</i>	2		2	
21	Eiche	<i>Quercus robur</i>	3	x	1	Hervorragender Solitärbaum, Gliedernde Funktion für den Straßenraum
22	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	1		1	Jungbaum mit Entwicklungspotential
23	Baumreihe auf der Grundstücksgrenze: Omorika Fichte - <i>Picea omorika</i>		2		3	Sehr enger Stand, dadurch Wuchsbeeinträchtigungen
24	Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera Nigra</i>	2		2	
25	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	1		2	
26	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	1		2	
27	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	2	x	1	Schöner Solitärbaum mit typischem Habitus, Siedlungsdurchgrünung

28	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	1		1	Ortstypische Baumart
29	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	3	x	1	Hervorragender Solitärbaum
30	Europäische Lärche	<i>Larix europaea</i>	2		2	
31	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	2		2	
32	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2	x	1	Siedlungseingrünung, Übergang Siedlung Landschaft
33	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2	x	1	
34	Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	1	x	1	
35	Eiche	<i>Quercus robur</i>	1	x	1	
36	Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>	1		2	Gliedernde Funktion für den Straßenraum
37	Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>	1		2	
38	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1		2	
39	Ziergehölzhecke und Naturverjüngung		2		2	
40	Fichtenreihe – <i>Picea abies</i>		2		3	
41	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		2	
42	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		2	
43	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	2	x	1	Ortsrandbaum
44	Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	1		2	
45	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	2	x	1	Ökologische Funktion, schöner Solitärbaum mit typischem Habitus
46	Blutbuche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	1	x	1	Bes. Baumart, Ortstypische Baumart
47	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		1	
48	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		2	
49	Rotfichte	<i>Picea abies</i>	2		1	
50	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
51	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
52	Gartenzypresse	<i>Chamaecyparis l. Glauca</i>	1		3	
53	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2		3	
54	Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis</i>	1		2	
55	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	2		2	
56	Rotfichten-Gruppe	2 <i>Picea abies</i>	2		2	
57	Rotfichten-Gruppe	2 <i>Picea abies</i>	2		2	
58	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	2	x	1	Bes. ökologische Funktion, schöner Solitärbaum mit typischem Habitus

59	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
60	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
61	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		3	
62	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		3	
63	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		3	
64	Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	1	x	1	Parkbaum mit Entwicklungspotential, schöner Ortsrandbaum
65	Baumhecke mit Zierstrauchunterwuchs Arten: Esche – <i>Fraxinus excelsior</i> , Spitzahorn – <i>Acer platanoides</i> , Vogelkirsche – <i>Prunus avium</i> , Hemlockstanne – <i>Tsuga canadensis</i>		1	x	2	Siedlungsdurchgrünung
66	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	1		2	
67	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		3	
68	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		3	
69	Omorika Fichte	<i>Picea omorika</i>	2		3	
70	Baumweide	<i>Salix spec</i>	2	x	2	Bes. ökologische Funktion
71	Spitzahorn	<i>Acer platanoides spec.</i>	2	x	1	Bes. Baumart, Siedlungsdurchgrünung
72	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	2	x	1	
73	Gemischte Baumhecke mit z. T. naturnahem Strauchmantel		2	x	2	Siedlungsdurchgrünung, Ökologie
74	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	2		1	
75	Säulenbuche	<i>Fagus sylvatica Fastigiata</i>	1		2	
Baumgruppen BG1 bis BG3						
BG1	Große Baumgruppe mit Strauchmantel und naturnaher Krautschicht auf wechselfeuchtem Standort, Solitär-bäume dominant Arten: <i>Rotbuche – Fagus sylvatica</i> , <i>Hainbuche – Carpinus betulus</i> <i>Spitzahorn – Acer platanoides</i> <i>Esche – Fraxinus excelsior</i>		2-3	x	1	Siedlungsdurchgrünung, Ökologie
BG2	Wegbegleitende Bäume Arten: <i>Fichte – Picea abies</i> <i>Birke – Betula pendula</i>		2		2	
BG3	Junge Nadelholzgruppe am Ortsrand Arten: <i>Fichte – Picea abies</i> <i>Lärche – Larix europaea</i>		2	x	1	Ortsrandgrün

ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTANDSLISTE

Nr. 1 – 75

Einzelbaum/ Struktur (Baumgruppe, gemischte Hecken, Obstbaumbestand) mit fortlaufender Nummerierung

Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

1

Jungwuchsphase

2

Reifephase

3

Altersphase

Funktion

x

zur Raumgliederung, zur Durchgrünung des Baugebietes, der Ökologie (spezifische Baumart), durch Habitus oder als hervorragender Solitärbaum

Bewertung

1 Erhalt o. Ersatz sehr wichtig

2 Erhalt o. Ersatz wichtig

3 Erhalt nachrangig oder Struktur erhebliche Schäden auf

Struktur ist baurechtlich festzusetzen (=Bewertung 1+x)

Anmerkungen

Besonderheiten im Wuchs und in der Funktion, Schäden

5.0 Grünplanung

Für die Begrünung des Gebietes wurde ein Vorschlag für Baumpflanzungen dargestellt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die zu pflanzenden Gehölze auch verschoben werden.

Weitere umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sind auf den Privatgrundstücken nicht festzusetzen, da der Planbereich bereits einen umfangreichen Gehölzbestand aufweist.

Mit der Sicherung des bestehenden Wäldchens wird ein wertvolles Grünpotential erhalten.

Das Gebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, ebenso sind keine Biotope vorhanden.

Durch die enge Begrenzung der Baufelder und die geringe Grundflächenzahl von max. 0,15 werden gerade am südlichen Ortsrand wichtige ortsbildprägende Grün- und Freiflächen mit wertvollem Gehölzbestand gesichert.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden heimische Arten aus möglichst autochthonem Pflanzgut empfohlen.

6.0 Sonstiges

6.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde Seeshaupt ist im Planbereich kiesiger Untergrund vorhanden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich wäre (Geologische Karte: noch innerhalb der Schotterterrasse). Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser an einzelnen Stellen nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob nicht an günstigen Stellen eine gemeinsame Versickerungsanlage ausgeführt werden kann. Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung; usw. wird hingewiesen.

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV). Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

6.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

6.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.5 Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

7.0 Erschließung

Das Baugebiet ist über die Staatsstraße bereits erschlossen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E-on Bayern gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Seeshaupt sichergestellt.

Die Abwässer werden über den bestehenden Gemeindekanal, der an den Ringkanal Starnberger See anschließt, beseitigt.

Das unverschmutzte Regenwasser ist zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind dabei einzuhalten.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

8.0 Flächenübersicht

Umgriff des Bebauungsplans insgesamt:		31.354 m ²
<i>(Umgriff des Bebauungsplans Baugrundstücke alt: 27.206 m²)</i>		
Umgriff Grundstücke B-Plan einschl. Zufahrten:		27.206 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet		22.284 m ²
Flächen für Stellplätze und Eingrünung		2.111 m ²
Fußwege / Option Zufahrt		267 m ²
Grünflächen („Wäldchen“)		1.214 m ²
<u>Erschließungsflächen neu</u>		<u>658 m²</u>
Summe ca.		27.206 m ²
Restflächen Staatsstraße/Gehweg ca.		4.148 m ²
<u>Anzahl der Wohnungen:</u>	<u>26 WE:</u>	

9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Durch zusätzliche Hausanschlüsse sind im Bereich der geplanten geringen neuen Baumöglichkeiten im öffentlichen Bereich Anpassungen an die bereits vorhandenen Leitungen erforderlich. Auch ist auf die Nachfolgelasten hinzuweisen, die durch den Anschluss an die Ringkanalisation bzw. die Inanspruchnahme der der Gemeinde Seeshaupt zur Verfügung stehenden Einwohnergleichwerte entstehen.

Die Erschließung erfolgt über private Verkehrsfläche; diese sind von den Grundstückseigentümern nach den Regeln der Technik herzustellen.

10.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren „St. Heinricher Straße, Teil 1 - 3“

10.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 610-2; Untere Naturschutzbehörde

Im Zusammenhang mit der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist ein ausreichend dimensionierter fachgerechter Schutz der verbleibenden Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18920 besonders wichtig. Die Untere Naturschutzbehörde rät zur Einrichtung einer örtlichen Fachbauleitung (Garten- und Landschaftsbau) dringend an.

Brachflächen über die Bestandsaufnahme hinaus oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Wegen der im gesamten Umfeld vorhandenen Bebauung und der nördlich direkt an den Baugrundstücken verlaufenden Staatsstraße sind die Flächen allerdings gestört. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Weitere Untersuchungen zu Tierarten wurden deshalb nicht vorgenommen. Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Die Baumfällarbeiten sollten mit Rücksicht auf die Belange des Arten- und Vogelschutzes unbedingt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

10.2 E-On Bayern, Kundencenter Penzberg

Die Normalversorgung mit elektrischer Energie der im Bebauungsplan bestehenden Gebäude sowie der geplanten Bauvorhaben ist durch bestehende Anlagen gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Die Kabelgrab- und Verlegearbeiten werden je nach Baufortschritt ausgeführt. Sie können jedoch erst dann begonnen werden, wenn der Straßenkörper im Kiesunterbau fertig gestellt ist und Bord- und Leistensteine gesetzt sind.

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Kundencenter in Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu erkundigen.

10.3 Hinweise zum Denkmalschutz und zur Bodendenkmalpflege

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

10.4 Kreisbrandrat Sobotta, Penzberg, Schr. v. 22.01.2010 und vom Schr. vom 22.06.2010

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten zu schaffen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe bis zur einer Höhe OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) von max. 7 m über GOK (Geländeoberkante) kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

*Beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von etwa 120 m zu wählen: Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. **Aus Gründen der Erkennbarkeit sowie aus***

Gründen der Zugänglichkeit wird dringend empfohlen, ausschließlich Überflurhydranten zu wählen.

Werden auf dem Gelände geschlossene Großgaragen errichtet, sind diese mit Brandmeldeanlagen auszustatten (§ 16 GaStellV). Der Feueralarm muss bei der alarmauslösenden Stelle für die Feuerwehr im Landkreis Weilheim-Schongau (ILS Oberland) aufgeschaltet werden.

Die Feuerwehr ist bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen oder anderen Gefahrstoffen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die aufgrund der Personenzahl, Betriebsgröße- und art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten und auszubilden. Sollten diese Festlegungen in den Bebauungsplänen noch nicht erfolgt sein, soll bei Bekanntwerden der jeweiligen Nutzung die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr auf die sich daraus ergebenden Gefahren in Absprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat abgestimmt werden.

Im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne anzufertigen. Diese Feuerwehrpläne müssen der DIN 14 095 entsprechen.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

10.5 Staatliches Bauamt

Das Staatliche Bauamt weist betreffend der neuen Erschließungsstraße auf folgendes hin:

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächewasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. mit Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserrechtsbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mindestens 5 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. mit Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündungen müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurve nach RAS-K ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. mit Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Ein auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

10.6 Staatliches Bauamt Weilheim, Schr. v. 05.07.2010

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der St2064 von Str-km 0,880 bis 1,230 ein.

Die Zufahrten zu den Parzellen müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße möglich ist. Eine ausreichende Wendefläche (3-Punkt-Wendung) ist auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i. V. m. den Zufahrtenrichtlinien).

Neuanbindung Erschließungsstraße

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße der im Betreff genannten Straße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen werden (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach RAS-K ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße 70 m sowohl für die zukünftigen Einmündungen der Gemeindestraße als auch für die neuen Privatzufahrten vorzusehen und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K). Die gilt auch entsprechend für beiden vorgesehenen Furten auf der Mittelinsel.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

(Für die Einmündungen und Zufahrten sind die Sichtfelder einzuzeichnen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belassen. Abmessungen: Tiefe 3 m in die Zufahrt, Länge parallel zur Straßenachse 70 m.)

10.7 „Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 05.07.2010

1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1 Lage zu Gewässern

Der Wasserstand HW100 am Starnberger See liegt bei 585,12 m NN. Für die Anmerkung zur Bauleitplanung zwischen Seeshaupt und St. Heinrich ist die Angabe dieses Wertes allein nicht ausreichend. Wir weisen zusätzlich darauf hin, dass drückendes Grundwasser auf Kellergeschoßhöhe zu erwarten ist und deshalb eine druckwasserdichte Kellerausführung bis GOK notwendig ist bzw. dringend empfohlen wird. Die hohen Grundwasserstände resultieren bei HW-Lagen aus der höheren Potenzialhöhe der Osterseen bzw. des Steinbaches und der anderen Zuflussgräben die sich über die dort vorhandenen Filze ausgleichen.

3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Aufgrund der Nähe zum Starnberger See und den Osterseen ist davon auszugehen, dass, wie in 2.1 ausgeführt, drückendes Grundwasser auf Kellergeschoßhöhe zu erwarten ist und deshalb eine druckwasserdichte Kellerausführung bis GOK notwendig ist bzw. dringend empfohlen wird.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3 Wasserversorgung

Das festgesetzte Wasserschutzgebiet entspricht nicht mehr den heute zu stellenden Anforderungen. Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hat der Wasserversorger deshalb das Einzugsgebiet des genutzten Brunnens ermitteln zu lassen, um das Wasserschutzgebiet und den §3 der Schutzgebietsverordnung anpassen zu können.

Zudem erschweren hohe Wasserverluste im Leitungsnetz schon seit Jahren den Betrieb der Wasserversorgungsanlage.

Unter der Voraussetzung, dass der Wasserversorger den Verpflichtungen zur Wirksamkeit des Wasserschutzgebietes zielstrebig nachkommt und darüber hinaus systematisch Maßnahmen zur Behebung der wesentlichen Wasserverluste einleitet, bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3

dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

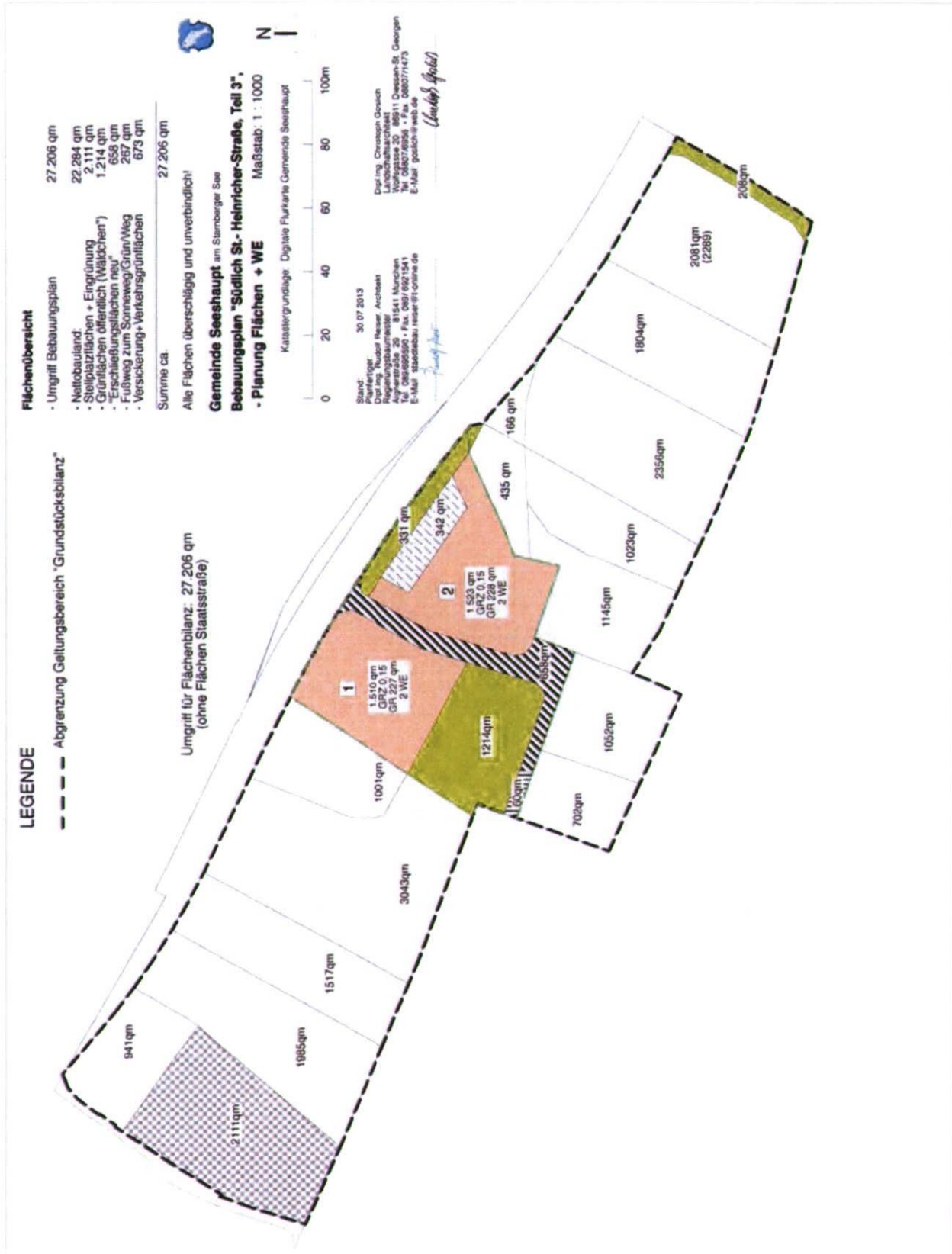
3.4 Abwasserentsorgung

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. (ACHTUNG: Gesetzesänderung ab 01.03.10, betrifft Punkt 6.5 der Begründung).

Anlage 2: Planung Grundstücksflächen und Straßenflächen

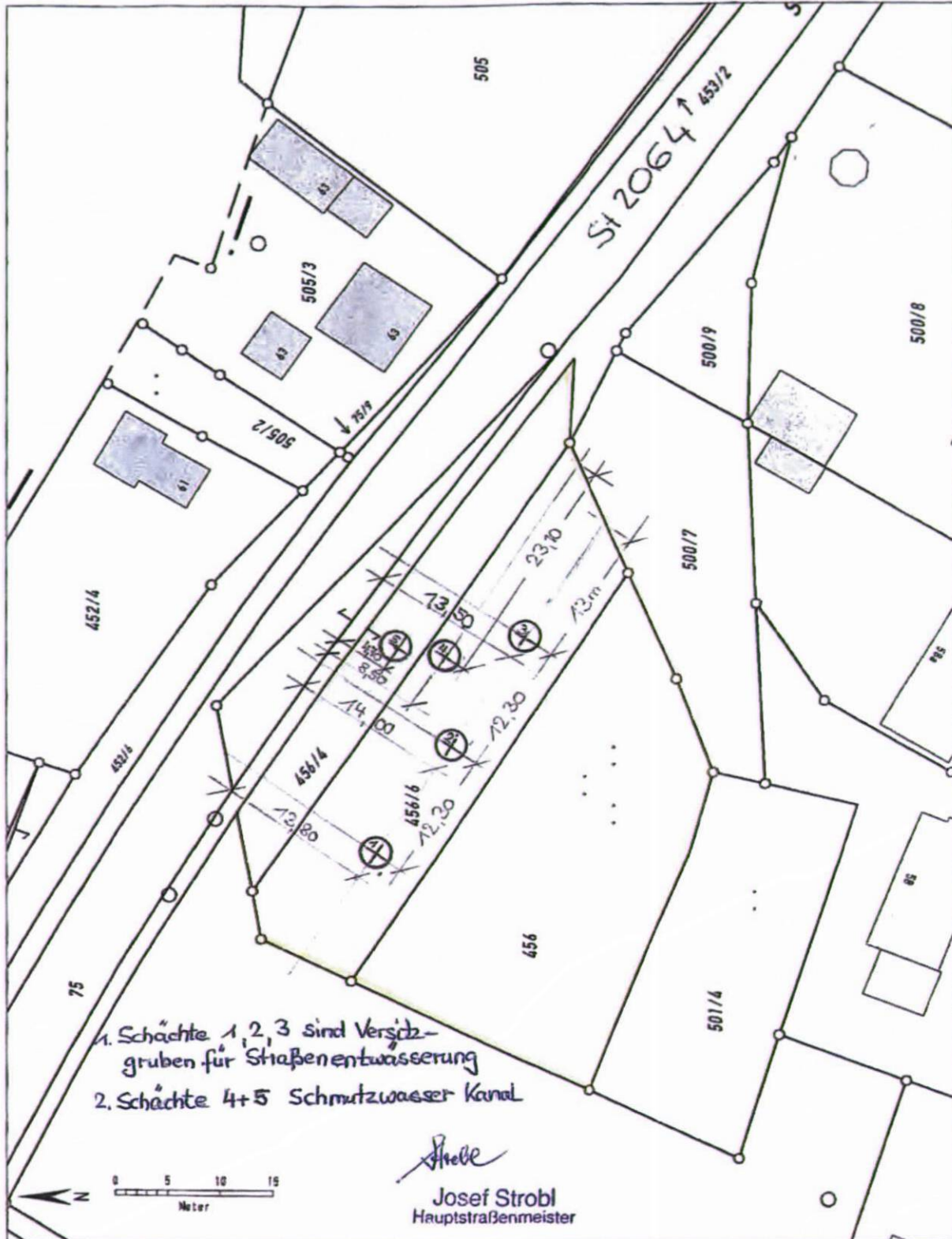
o.M.



Anlage 3: Lageplan der Sickerschächte südlich der Staatsstraße

o.M.

(werden in der Planung insgesamt erhalten; liegen zukünftig in der Versickerungsfläche; staatlich)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Seeshaupt, Flurstück: 456/4

Vermessungsamt Weilheim i.OB

Geschäftszeichen: oe

Maßstab 1:500

Erstellt am: 21.5.2008

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.