



# Gemeinde Seefeld

## Bebauungsplan

### 1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Planfertiger:	Architekturbüro Rasso Rebay von Ehrenwiesen, Architekt Hauptstraße 57 82234 Weßling	Landschaftsarchitekten Büro AGL Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider Gehmweg 1 82433 Bad Kohlgrub
---------------	---	---

#### Datum:

02.12.2025	24.03.2026			

---

#### Die Gemeinde Seefeld





erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als


#### Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Zwischen „Keltenweg und Am Römerbrunnen“ vom 03.11.2021 in seinem Geltungsbereich.

# I. Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgewiesene Bauland wird festgesetzt

## A. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

1.  Geltungsbereich
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
3.  Baugrenze
4.  Baulinie
5.  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Bau NVO sowie eine Betriebstankstelle.  
Ausnahmsweise ist darüber hinaus eine Wohnung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO im BF 2 zulässig. Für diese Wohnnutzung wird eine Wohnfläche von maximal 130 qm festgesetzt.  
Innerhalb des südwestlichen Bereiches vom Baufeld "BF 1.1" ist die Unterbringung von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.
6. GR 1575qm zulässige Grundfläche z.B. maximal 1575qm
7. Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und Vordächern über 1,0 m Dachüberstand bis zu einer Obergrenze von 1905qm, im gesamten Bebauungsplanangebot überschritten werden.  
Zur Vermeidung von Belastungen durch Staub und Lärm darf die Grundfläche nach §19Abs.4 im Einzelfall zusätzlich durch Grundflächen von Erschließungen nach §19Abs.4 S.3 überschritten werden.
8. WH / OK Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (WH) bzw. dem oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die festgesetzten Werte in NHN nicht überschreiten.

9. Im BF 5 ist eine im mittleren Drittel der südwestlichen Dachfläche eingebaute pultförmige Abschleppung mit max. 20m Breite und einer WH von 595,70NHN, bei einem Abstand des Dacheinschnitts zum First größer als 2,0m zulässig.
10. Ausnahmsweise können untergeordnete Dachaufbauten für z.B. Technikmodule oder Aufzugsüberfahrten mit je max. 6 qm auf den Dächern, bis zu einer Höhe von 2,5 m über der jeweiligen Wandhöhe und einem Abstand von mindestens 3,0m zum Giebel, zugelassen werden.
11.  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung.



## B. Gestaltungsfestsetzungen

1. Firstlinie Die Firstlinie muss bei Satteldächern über die längere Gebäudeseite verlaufen.
2. **FD** Gebäude im Plangebiet mit Flachdächern sind mit einer maximalen Dachneigung von 6° auszubilden.
3. **SD** Gebäude im Plangebiet mit Satteldächern sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 25° auszubilden, wobei beide Dachflächen mit identischer Dachneigung auszuführen sind.  
An den südlichen Dachgiebeln in Baufeld 1.2 und 2 sind Pultdachabschlüsse mit max. 6,0m Tiefe im Verlauf des Firstes, wie im Bestand vorhanden zulässig.
4. **PD** Gebäude im Plangebiet mit Pultdächern sind mit einer Dachneigung von mindestens 7° und maximal 12° auszubilden.
5. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie im Bereich von Dachterrassen bei Gebäuden mit SD und PD ist die Ausbildung von Flachdächern zulässig. In diesen Fällen und im Bereich von FD ist eine Erhöhung der Wandhöhe für transparente Brüstungen von jeweils 0,8m zulässig.
6. Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflammt) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Pultdächern ist auch die Verwendung von ziegelroter bis rotgrauer Trapezblech- oder Aluminiemeindeckung zulässig. Flachdächer sind mit Dachbegrünung oder Photovoltaikmodulen auszubilden.

Bereiche mit jeweils max. 25 qm Nutzfläche dürfen auch als Dachterrassen ausgebildet werden.

7. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
8. Werbeanlagen im GE sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen im GE insgesamt eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> bei Einzelgrößen von maximal 6 qm nicht überschreiten. Grelle Farben sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen (Leuchtreklame) sind unzulässig.
9. Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind maximal 2,0 m hohe Stahlgitterzäune oder senkrecht gelattete Holzzäune, bezogen auf das bestehende Gelände zulässig, die auf der gesamten Länge mit Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden müssen. Die Ausbildung von Sockeln ist bei Einfriedungen generell unzulässig. Es muss durchgängig eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm eingehalten werden.
10. Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 1a Bau NVO sind nicht zulässig.

### C. Verkehrsflächen und Nebenanlagen

1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
2. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
3.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
4. **Ga / NA** Fläche für Garagen und Nebenanlagen

### D. Immissionsschutz

1.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz

2.

Auf den Teilflächen TF 1 bis TF 3 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	emittierende Fläche	$L_{EK}$ in dB	
	m <sup>2</sup>	tags	nachts
TF 1	4.375	65	50
TF 2	1.391	60	45
TF 3	4.335	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## F. Grünordnung

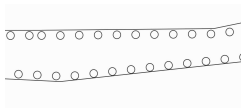
3.



private Grünfläche

Diese ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche (zweimalige Mahd nach dem 15.06. und Abtransport des Schnittgutes) zu entwickeln und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Jegliche bauliche, auch genehmigungsfreie Anlagen sind unzulässig.

4.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Auf der Fläche ist auf mindestens 30 % der festgesetzten Fläche eine Randeingrünung mit einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenliste Nr. 6 zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit einem Pflanzraster von 1,50x1,50m. Schnitthecken sind unzulässig.

5.



Zu pflanzende Bäume

6. Artenliste Bäume: Hochstamm, 3 x v., m.B., STU 18-20 cm
- |                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides –     | Spitzahorn                    |
| Acer campestre-        | Feldahorn                     |
| Carpinus betulus –     | Hainbuche                     |
| Juglans regia –        | Walnuss                       |
| Prunus avium –         | Vogelkirsche                  |
| Prunus avium ‚Plena‘ – | gefüllt blühende Vogelkirsche |
| Quercus robur –        | Stiel-Eiche                   |
| Sorbus aria –          | Mehlbeere                     |
| Sorbus torminalis      | Elsbeere                      |
| Sorbus aucuparia       | Vogelbeere                    |
- Obstbäume in Sorten – Hochstamm (regionale Sorten)

- Sträucher: (Heister 2xv, mB. oder oB., H 100-150)
- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis   | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Corylus avellana –   | Hasel                   |
| Cornus mas –         | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea –   | Roter Hartriegel        |
| Crataegus monogyna – | Weißdorn                |
| Euonymus europaeus – | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare-   | Schwarzgrüner Liguster  |
| Salix caprea –       | Sal-Weide               |
| Sambucus nigra –     | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum opulus –    | Gemeiner Schneeball     |

7. Pflanzzeitpunkt Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen.  
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Hinweis Nr.6 zu entsprechen.

## **G. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1. Der Ausgleich erfolgt auf der Fl.-Nr. 322 der Gemarkung Breitbrunn der Gemeinde Herrsching. Hier ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Umwandlung in ein mäßig extensiv genutztes und artenreiches Grünland (Extensive Mähwiese) herzustellen. Die verbleibende Fläche wird als Ausgleichsfläche in ein privates Ökokonto eingebucht und entwickelt.  
Die Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht vom 24.03.2026 des Büro AGL aus Bad Kohlgrub, Frau Prof. em. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider zu entwickeln und im Grundbuch zu sichern.

Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen gemäß dem Punkt 9.2. der

bisherigen Planung vom 03.11.21, Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ auf Flurnummer 2358 der Gemarkung Frieding bleiben davon unberührt.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.

## II. Hinweise und Zeichenerklärung

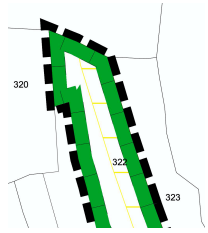
1.  vorhandene Gebäude
2.  geplante Baukörper
3.  Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer
4.  Vorgeschlagene Teilungsgrenzen
5.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
6.  Umgrenzung Bodendenkmal mit Nummerierung
7.  Flächenversiegelung Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.
8. Offene Stellplatzanlagen sind möglichst mit Bäumen zu überstellen. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Parkplatzbäume nach Artenliste.
9.  Versorgungsanlagen
10. **BF 2** z.B. **Baufeld 2**

11.



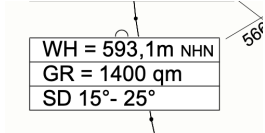
Abgrenzung der Ausgleichsfläche mit 3104 qm.

12.



ausgewiesene Ausgleichsflächen

13.



Nutzungsschablone: z.B. Zusammenstellung über die maximale Höhenlage bezogen auf Normalhöhennull und Dachgestaltung.

14.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225136 / 2 vom 14.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

15.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

16.

Artenschutzrechtliche Belange: Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind während der Vogelbrutzeiten (01.03. bis 30.09.) nicht zulässig.

17. Wasserrecht:

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (gilt auch für den Brandfall) sind insbesondere die VAWS und § 19g WHG ff zu beachten.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur; nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus, der nachweislich nicht von Altlastverdachtsflächen kommt, verwendet werden.

Bei Aushubarbeiten auftretende Verunreinigungen des Untergrundes sind dem Landratsamt mitzuteilen.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen nach DIN 1986ff abzuleiten.

Der Anschluß von Schmutz- und Brauchwasser hat vor Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem

DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln.

Die Gebäude sollten möglichst so errichtet werden, daß wild abfließendes Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Schwachstellen

sind z.B. außen liegende Kellerabgänge Lichtschächte und tiefliegende Hauseingänge.

Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes kann das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Tagwasserkanalisation der Gemeinde Seefeld abgeleitet werden. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.

18. Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).

19. Landwirtschaft Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Norden und Osten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

### III. Verfahrensvermerke:

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in der Sitzung vom 16.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans **1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“** beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- 2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom ..... hat mit Schreiben vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).
- 3) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs **1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“** in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom ..... hat mit Schreiben vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs.2 BauGB).
- 4) Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan **1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5) Die ortsübliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes **1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“** in der Fassung von ..... erfolgt am ..... . Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan **1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“** der Gemeinde Seefeld in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB).

#### Gemeinde Seefeld

Seefeld, den .....

.....  
Klaus Kögel, Bürgermeister

#### Planfertiger:

Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen,  
Hauptstraße 57, 82234 Weßling, den

.....

Grünplanung:

Büro AGL  
Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Gehmweg 1, 82433 Bad Kohlgrub, den

.....