

Gemeinde **Markt Kirchseeon**
Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan **Nr. 1, 6. Änderung**
für das Gebiet
„Hubertussiedlung Eglharting Teil 1“

umfassend das Flurstück
239/35 der Gemarkung Kirchseeon

Planfassung vom 11.12.2023
11.03.2024
03.06.2024

Planfertiger Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Würthsee

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichnung und 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:



Planzeichnung
M 1: 500

Festsetzungen durch Text und Planzeichen

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
- 1.2 Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung der Änderung vom 07.12.1992, bekannt gemacht am 16.02.1993.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind folgende Festsetzungen

Ergänzt die Festsetzung A. 3. Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Marktgemeinde Markt Kirchseeon, der Leitungsträger und des Freistaates Bayern zu belastende Flächen.
- Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

Ersetzt Satz 1 (GRZ) der Festsetzung B. 2. Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,32. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist zulässig bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60.

Ersetzt die Festsetzung B. 3.1 des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

Für zweigeschossige Gebäude wird die Dachneigung mit 23° bis 28° (höchstzulässig) festgesetzt. Erdgeschossige Anbauten der Hauptanlagen sind auch mit begehbarem Flachdach zulässig.

Ersetzt die Festsetzung B. 3.5 des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind unzulässig. Zulässig ist die Ausbildung einer Dachgaube als Schleppegaupe einmal je Gebäudeseite mit einer Beschränkung deren Abwicklungsbreite auf maximal ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge.

Ersetzt die Festsetzung B. 4.1 des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

Die höchstzulässige Wandhöhe bei erdgeschossigen Anbauten der Hauptanlagen wird auf 4,20 Meter, bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf 6,70 Meter begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist auf die Höhenlage 560,00 Meter über NN abzustellen. Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Ersetzt die bisherige Festsetzung B. 6.1 des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

Die Anlage von Stellplätzen ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 3 bezeichneten Anlagen für Garagen und Stellplätze; dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze.

Ersetzt die Festsetzung B. 9. Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig durch Vordächer, Hauseingangstreppe und Lichtschächte bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Meter sowie durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,5 Meter.

Die Abstandsflächenregelungen der Satzung über abweichende Maße des Abstandsflächentiefe des Marktes Kirchseeon in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 und 4 BayBO ist zulässig.

Ersetzt die Festsetzung B. 12. Immissionsschutz des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

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 nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:

Westlicher Baukörper:
Nordfassade: erf. $R'_{w,ges} \geq 36$ dB
Ostfassade: erf. $R'_{w,ges} \geq 38$ dB

Mittlerer Baukörper:
Nordfassade: erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Ostfassade: erf. $R'_{w,ges} \geq 37$ dB

Östlicher Baukörper:
Nordfassade: erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Ostfassade: erf. $R'_{w,ges} \geq 36$ dB

An allen anderen Fassaden ist mindestens erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB einzuhalten.

Die angegebenen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ müssen durch die Gesamtfassade, d.h. die Summe aller Außenbauteile einschließlich Fenster, Rolllädenkästen, Schalldämmlüfter etc. erreicht werden. Der Nachweis ist nach DIN 4109-02:2018-01 zu führen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsstellungsverfahrens 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.

Schallschutzgrundrisse

Im Planungsgebiet sind Grundrisse für Schlaf- und Kinderzimmer ausgeschlossen, deren zum Lüften notwendige Fenster sich in Süd- oder Westfassaden befinden. Für den Fall, dass das Zimmer über eine schalldämmende Lüftungseinrichtung verfügt, sind für diesen Raum keine zum Lüften notwendigen Fenster vorhanden und der Raum kann auch in der Süd- oder Westfassade angeordnet werden.
Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50$ dB(A) nicht überschreitet. Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Ergänzt Ziffer C. Hinweise des Bebauungsplans Nr. 1 der Marktgemeinde Kirchseeon in der Fassung vom 07.12.1992:

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.

- 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: Würthsee, den 03/06/2024

(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)
- Marktgemeinde: Markt Kirchseeon, den 03.06.2024

(Herr Jan Paepow, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde vom Marktgemeinderat am 11.12.2023 gefasst, welcher am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Mit dem vom Marktgemeinderat gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 11.12.2023 erfolgte in der Zeit vom 22.12.2023 bis 30.01.2024 erfolgte die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13 a Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 11.03.2024 wurde in der Zeit vom 22.03.2024 bis 23.04.2024 öffentlich ausgelegt (§ 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, 03.06.2024



Markt Kirchseeon

Jan Paepow, Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 1 i. d. F. vom 03.06.2024 wurde vom Marktgemeinderat am 03.06.2024 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Kirchseeon, 03.06.2024



Markt Kirchseeon

Jan Paepow, Erster Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 6. Änderung zum Bebauungsplans Nr. 1 erfolgte am 24.06.2024, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung vom 03.06.2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Kirchseeon, 24.06.2024



Markt Kirchseeon

Jan Paepow, Erster Bürgermeister