

## A) Satzung

### 2. Änderung Bebauungsplan „Burk“

Die Gemeinde Seeg erlässt gemäß §§ 2 und 13 b in Verbindung mit 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Burk“ als Satzung.

#### a) FESTSETZUNGEN

##### 1. Allgemeine Vorschriften

###### §1

###### Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Der Bebauungsplan „Burk“ 2. Änderung und Erweiterung besteht aus Satzung, Begründung und Planzeichnung vom 22.11.2018, erarbeitet vom Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp, Dipl. Ing. Architektin Stadtplanerin, Stapferweg 17, 87459 Pfronten.
- (2) Der Geltungsbereich der zweiten Änderung umfasst 2 Teilflächen. Die nördliche Fläche (Teilflächen aus Flur Nr. 2514, 2514/2 und 2505/5 Gemarkung Seeg) ist 0,067 ha groß und liegt außerhalb des jetzigen Umgriffs des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes, grenzt jedoch direkt hieran an und die südliche Fläche (Flur Nr. 2316/2 Gemarkung Seeg) ist 0,172 ha groß und ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches des gültigen Bebauungsplanes dargestellt. Beide Flächen werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan „Burk“ bestehend aus Satzung, Planzeichnung und Begründung bleibt weiterhin bestehen. Die neuen Gebäude sollen sich in die umliegende Bebauung einfügen. Eingefügt werden nur den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffend folgende Punkte:

1. **§2 – Ziffer 1** wird ergänzt  
Im Gebiet nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. **§2 – Ziffer 2.1** (neu eingefügt)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgesetzt. Die Dachneigung darf im südlichen Plangebiet bei einer Wandhöhe von 6,00 m 18 – 24° betragen. Abweichend hiervon sind auch Gebäude zulässig mit einer Dachneigung von 25 – 30°, wenn die Wandhöhe maximal 4,60 m beträgt. Im nördlichen Bereich ist eine Wandhöhe von 4,60 m zulässig. Hier ist eine Dachneigung mit 18 – 30° zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (= unterstes Vollgeschoss) bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhls. Die Wandhöhe darf nicht an Vorbauten oder Erkern gemessen werden. Für sämtliche Gebäude (Ausnahme Garagengebäude) sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen. Das nördliche Gebäude weist in Teilen ein Untergeschoss durch die Hangsituation auf. Freilegungen über das vorhandene Gelände hinaus sind nicht zulässig.

3. **§2 – Ziffer 8.4** (neu eingefügt)

Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind untergeordnet auszubilden. Zulässig sind für die Garagen Pult- oder symmetrische Satteldächer. Bei Pultdächern darf der Hochpunkt nicht durchgängig parallel zur Grundstücksgrenze ausgebildet werden. Die flachst mögliche Dachneigung beträgt 5°, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist. Die in § 3.1 (5) genannten Dachüberstände der Hauptgebäude gelten bei den Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander.

Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

4. **§ 3.1** komplett neu eingefügt gegenüber ursprünglicher Satzung –  
**Gestalterische Festsetzungen:**

- (1) Die Schlafräume des Gebäudes im nördlichen Plangebiet dürfen aus schallschutztechnischen Gründen nicht nach Nordosten orientiert sein.
- (2) Die Höhenlagen Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe dürfen maximal 20 cm über der Erschließungsstraße liegen. Aufgrund der Höhenlage ergibt sich beim nördlichen Plangebiet ein teilweise nach Westen freigelegtes Untergeschoss. Weitere Abgrabungen über das tatsächliche Gelände hinaus sind nicht zulässig.
- (3) Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonpflaster oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen. Der Bereich von behindertengerechten Stellplätzen ist hiervon abweichend ohne Rasenfuge als wasserdurchlässiges Pflaster festgesetzt. Anfallendes Niederschlagswasser muss über entsprechende Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück entwässert werden und darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.
- (4) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig.
- (5) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge soll mindestens 1 : 1,3 betragen.

- (6) Seitlich abgeschrägte Balkone und Vorbauten, sowie massive Brüstungen und Balkonpfeiler sind gänzlich unzulässig. Es sind nur rechteckige Erker zulässig. Eckerker sind unzulässig.
- (7) Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist ein Dachüberstand von 70 cm bis 1,20 m und am Ortgang von 70 cm bis 1,00 m zulässig, gemessen von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne).
- (8) Bei Gebäuden mit reduzierter Wandhöhe und einer Dachneigung von 25° bis 28° sind Vorbauten (Quergiebel oder Widerkehr) zulässig, wenn diese
  - maximal 2,00 m über die Hauptfassade vorstehen,
  - maximal 40% der Abmessung des Hauptgebäudes erreichen und
  - mittig in der Fassade integriert sind.
- (9) Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden wenn
  - a) die Summe der Gaubenbreiten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
  - b) eine Mindestdachneigung von 26° besteht,
  - c) die Gaube als Spitzgaube mit Satteldach ausgeführt wird,
  - d) der Abstand des Gaubenfirstes zum First Hauptdach mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt
  - e) die Einzelbreite der Gaube maximal 1,60 m beträgt
  - f) der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt
- (10) Es sind ausschließlich Holz- und Putzfassaden in hellen und nicht grellen Farbtönen zulässig.
- (11) Bei der Dacheindeckung sind Ziegeleindeckungen in den Farben naturziegelrot, braun oder anthrazit zulässig.
- (12) Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- (13) Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe ab Oberkante Gelände als horizontaler oder vertikaler Bretterzaun zulässig.

**g) § 3.2 komplett neu eingefügt gegenüber ursprünglicher Satzung –  
Aufschüttungen und Abgrabungen:**

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Freilegungen des Untergeschosses tiefer als das natürlich vorhandene Gelände sind nicht zulässig.
- (2) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

**6. § 3.3 komplett neu eingefügt gegenüber ursprünglicher Satzung –  
Grünordnung**

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (2) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.
- (3) Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt festgesetzt:

Geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder u.s.w.) sind im Planungsgebiet nicht zugelassen.

### Pflanzenauswahl

Es können folgende Baumarten verwendet werden:

#### Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 16-18 cm

Die mit \* gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Acer platanoides *	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus *	- Bergahorn
Carpinus betulus *	- Hainbuche
Fagus sylvatica *	- Rotbuche
Prunus avium *	- Vogelkirsche
Quercus robur *	- Stieleiche
Tilia cordata *	- Winterlinde
Tilia platyphyllos *	- Sommerlinde

#### Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm, bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 150-200 cm hoch

Acer campestre	- Feldahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere

#### Artenliste Bäume 3. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
------------	-----------------

#### bstbäume:

Empfohlene heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm St-U 10-12 cm

Apfel	- Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel / Brettacher / Jakob Fischer / Jakob Lebel/ Roter Boskop / Schöner aus Herrnhut
Birne	- Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas / Gellerts Butterbirne
Zwetschge	- Hauszwetschge - Wangenheimer Frühzwetschge / Hanita

#### Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

#### Beerensträucher

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere u.s.w. kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zu verwenden

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster

## 6. b) HINWEISE – ersetzt die bisherigen Hinweise der ursprünglichen Satzung

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus dem landwirtschaftlichen Verkehr können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.
- (2) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen. Mit Baubeginn ist die Höhenlage zusammen mit der Gemeinde mittels Schnurgerüstabnahme gemeinsam zu fixieren.
- (3) Es wird dringend empfohlen das Gebäude der nördlichen Baufläche aufgrund des flachen Talraumes (bei Extremhochwasser ist eine Überschwemmung der Baufläche nicht gänzlich auszuschließen) mit wasserdichter Wannen und Bauteilen (auch Kellerlichtschächte) bis mindestens 20 cm jeweils über Gelände auszustatten. Analog hierzu wird dies wegen möglichem wild abfließendem Hangwasser auch für die südlichen Bauflächen empfohlen. Die Gefahr eines Rückstaus aus der Kanalisation muss durch eine Rückschlagklappe oder einen Absperrschieber verhindert werden. Kellerabgänge außerhalb des Gebäudes sind zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch ein möglicher Auftrieb bei Hochwasser mit zu berücksichtigen ist.
- (4) Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen. Es wird verwiesen auf § 3.3 der Satzung.
- (5) Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte zur Versickerung zu bringen. Soweit dies aufgrund geologischer Grundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit nachfolgendem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. der Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig. Soweit eine Versickerung des Regenwassers über eine Zisterne in einem Sickerschacht beseitigt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Sohle der Versickerungsanlage nicht im Grundwasser liegen darf und mindestens 1 m Abstand zum Grundwasser einzuhalten ist.
- (6) Es wird dringend empfohlen Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, um die Bauwerkskonstruktion an die Situation vor Ort anpassen zu können.
- (7) Anfallender Bodenaushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage der Baugebiete vor einer Entsorgung zu untersuchen.
- (8) Energetische Maßnahmen  
Es wird empfohlen über die gesetzlichen Mindestanforderungen der jeweils gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung) im Sinne des Klimaschutzes entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung bei der Planung und Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen. Dies

betrifft sowohl die passive Solarnutzung (Solaren Eintrag durch Fensterflächen an den Sonnenbeaufschlagten Fassaden ermöglichen) als auch die aktive Solarnutzung durch entsprechende Kollektoren, aber auch den Einsatz von klima- und ressourcenschonenden Heizsystemen.

- (9) Es wird empfohlen die Belange des generationengerechten und barrierefreien Wohnens zu berücksichtigen.
- (10) **Denkmalschutz**  
Sowohl Art. 8 Abs. 1 DschG (Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, die 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.) und Art. 8 Abs. 2 DschG (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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.) sind vollumfänglich zu beachten und einzuhalten.
- (11) **Bepflanzungen**  
Bei der Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung sollte bei der Pflanzenauswahl das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) beachtet werden. Damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.

## 7. § 4 Inkrafttreten ersetzt bisherigen §4 der ursprünglichen Satzung

Der Bebauungsplan „Burk“ 2. Änderung und Erweiterung bestehend aus Satzung, der Baubauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.11.2018 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg  
Seeg, den 03.12.2018

Berkold

Berkold  
Erster Bürgermeister

