

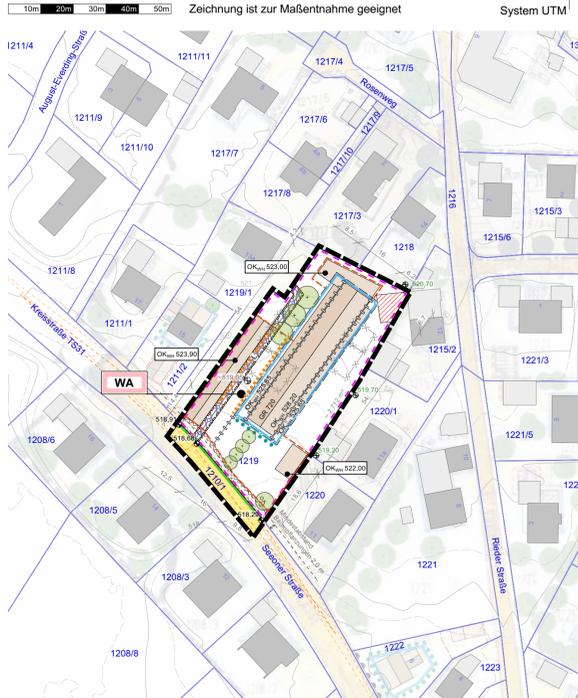
## Präambel

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Truchtlaching-Seeoner Straße 13".

Im Rahmen seines Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan den Bebauungsplan "Truchtlaching-Wehrländer" inklusive aller seiner bisherigen Änderungen vollständig. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans "Truchtlaching-Wehrländer" unberührt.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000



## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### § 1 Allgemeines

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  - Nr. 5 Tankstellen sind nicht zulässig.
- Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### § 3 Maß der Nutzung

- GR 720 Maximal zulässige Grundfläche GR in m<sup>2</sup> (z.B. 720 m<sup>2</sup>) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5 (1)
- Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone und Lichtschächte bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,28 (inkl. Hauptanlagen nach § 3 (1)) überschritten werden.
- Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,42 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)), durch folgende Anlagen überschritten werden.
  - Garagen und Carports
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Die nach § 3 (1), (2) und (3) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,70 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2), (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3) und (4) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

- Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 522,00 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

### § 5 Baugrenzen

- Baugrenze

### § 6 Abstandsflächen

- Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten, abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe wird kein Gebrauch gemacht wird. Davon ausgenommen sind gemeindliche Satzungen nach Art. 81 BayBO, diese gelten weiterhin.

- Im mit der Signatur gekennzeichneten Bereich wird die Abstandsflächentiefe entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO auf 8,20 m ver kürzt.

### § 7 Nebenanlagen

- Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup> sind nur in den Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 7 (1) und in den Bauräumen nach § 5 zulässig.
- Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
  - offene, nicht überdachte Stellplätze
  - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
  - Stützmauern
  - Einfriedungen
  - Kinderspielfläche
  - Zufahrten und Zuwegungen
- Die Dächer von Nebenanlagen über 10 m<sup>2</sup> Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.
- Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

### § 8 Dächer

- Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- Bei Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 10-18° zulässig.
- Quergiebel, Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Abweichend von § 8 (3) sind Kamine, Entlüftungsröhre sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier nicht mit angesetzt. Dachflächenfenster sind auf einer Dachfläche jeweils alle in der selben Höhe anzuordnen. Dies gilt nicht für technisch zur Entrauchung notwendige Dachflächenfenster mit einer Fläche von max. 1,5 m<sup>2</sup>.
- Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.
- Abweichend von § 8 (2) sind dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen, deren höchster Punkt mindestens 0,60 m unter der tatsächlich hergestellten OK<sub>WV</sub> gem. der Definition nach § 4 des Hauptdaches liegen, auch Putzdächer, zulässig. Sie sind in gleicher Dachneigung und mit gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen.

- Abweichend von § 8 (2) sind auf Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer oder flach geneigte Putzdächer mit einer Dachneigung von 5 - 10° zulässig. Abweichend von § 8 (3) sind hier auch andere Deckungen wie z. B. Blechdeckungen oder Gründächer zulässig. Flachdächer sind als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen.

### § 9 Solaranlagen

- Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt, dass mindestens 40 % der gesamten Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen sind. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen.
- Photovoltaik-Module sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu integrieren. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.
- Abweichend von § 9 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Photovoltaik-Module bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Sie müssen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurücktreten.
- Solaranlagen an Fassaden und gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### § 10 Erschließung

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen, die dinglich zu sichern sind. Für die gekennzeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. des zuständigen Versorgungsunternehmens festgesetzt.
- Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtverhältnisse).

### § 11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und der Anpassung an die anliegenden Verkehrsflächen bis zu einer Differenz von 0,5 m zum Ur-Gelände zulässig.
- Auf dem Baugrundstück sind Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und der Anpassung an die anliegenden Verkehrsflächen bis zu einer Differenz von 2,50 m zum Ur-Gelände zulässig. Abgrabungen zur Anlage von Versickerungsmulden und -gräben zur Regelung des Wasserabflusses sind uneingeschränkt zulässig.
- Stützmauern und eine Kombination mehrerer dieser sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,50m zulässig. Dabei dürfen Stützmauern mit einer Höhe von über 50 cm eine Länge von 10,0m je Wand nicht überschreiten. Der Abstand zweier Stützmauern zueinander muss mindestens deren Höhe betragen. Stützmauern mit einer Höhe über 100 cm müssen aus Natursteinrockenmauerwerk ohne Mörtel und mit offenen Fugen hergestellt oder mit Naturstein verkleidet werden. Die Zwischenräume zwischen zwei Einzelmauern sind zu bepflanzen.
- Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ist ein Mindestabstand von der angrenzenden Grundstücksgrenze entsprechend ihrer jeweiligen Höhe, gemessen zum Urelände an der Grundstücksgrenze, einzuhalten.

### § 12 Einfriedungen und Einfassungen

- Es sind nur folgende Einfriedungen im Geltungsbereich zulässig:
  - Hecken aus Laubgehölzen
  - Zäune aus Naturholz
  - Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune, wobei die Hecken, entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1), auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind.
- Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.
- Einfriedungen dürfen eine Höhe über geplantem Gelände von 1,2 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind natürliche Hecken aus Laubgehölzen und begrünte Lärmschutzwände, hier sind maximal 2,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig.

### § 13 Grünordnung

- Es dürfen max. 320 m<sup>2</sup> der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken außerhalb der Bauräume mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Asphalt) ausgeführt werden. Alle übrigen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit ungebundenem Fugenmaterial) herzustellen.
- Im Geltungsbereich nach § 1 (2) sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 15 m, Stammumfang 20-25 cm, und mind. 5 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 10 m, Stammumfang 16-18 cm, alternativ Obstbäume, Stammumfang 12-14 cm, jeweils in der Mindestqualität 3x verpflanz, zu pflanzen.
- Gehölzpflanzungen nach § 13 (2) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsauflnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die Pflanzungen nach § 13 (2) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 13 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

### § 14 Artenschutz

Vor Beginn der Bauphase ist eine "Spitzenampel" gemäß Artenschutz-Gutachten aufzustellen. Nach Fertigstellung des Vorhabens sind an den Fassaden vier Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbehörde Traunstein zu melden.

### § 15 Immissionsschutz Sgf. Anpassung nach nochmaliger Überprüfung durch Fr. Hentsche

- Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade (EG, OG und DG) nicht zulässig. Fenster für die Belichtung sind zulässig. Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich ist, sind Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig, wenn
  - a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
  - b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubgänge, Schiebelläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.
  - c) In begründeten Ausnahmefällen ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) zulässig, wenn der Innenraumpegel von L<sub>q,innen</sub> = 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter den Punkten. a) oder b) genannte Maßnahme nicht erreicht werden kann. Mechanische Lüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) gemäß DIN 4109-5:2020 einen Eigengeräuschpegel von 27 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.)
- Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> nach DIN 4109 erreichen:

Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen R<sub>w,ges</sub> = 30 dB.

## C) Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

### C.1 Verbotszone Neubepflanzungen

- Aufgehende Bauteile höher als 10 cm sowie Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum äußeren Fahrbahnrand der T531 gemäß den Vorgaben der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einhalten.

## D) Hinweise durch Planzeichen und Text

### D.1 Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlagen
- Gebäude zur Disposition
- Vorgeschlagene Standorte für Bäume
- Größe des Grundstücks
- Höhengschichtlinie in 0,5 Metern
- Bemaßung in Metern (z.B. 12 m)
- Sichtdreiecke 50 km/h: Anfahrtsicht 3 m / Schenkellänge 70 m
- Verlauf Wasserleitung, Leitungsschutzzone 0,5 m beidseitig Leitungsachse
- Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Höhenorientierungspunkt - bestehendes Gelände
- Höhenorientierungspunkt - geplantes Gelände
- Vorliegende Grunddienstbarkeit zugunsten Flurstücks-Nr. 1215/2

### D.2 Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Seeon-Seebruck von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

- Stellplatzsatzung
- Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck über abweichende Maße der Abstandsflächen

### D.3 Hinweise zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

### D.4 Hinweise zum Denkmalschutz

- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### D.5 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigoen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sole einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW = ..... m ü. NNH) aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein-Wassereich zu beantragen.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten, Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

### D.6 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregeneignisse

- Wild abfließendes Oberflächenwasser Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehendem Grundwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen.
  - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftreibssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

### D.7 Hinweise zur Grünordnung

Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.

### D.8 Hinweise zum Artenschutz

- Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimme andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.

- Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvogel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

- Abrissarbeiten sind ausserhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen vorzunehmen und somit nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte März. Demontagearbeiten sollten, um überwinternde Tiere nicht zu verletzen, entsprechend vorsichtig erfolgen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und ist ein Fachmann hinzuzuziehen.

### D.9 Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

### D.10 Hinweise zum Maß der Nutzung nach § ....

- Die zulässige Grundfläche "GR" ist als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen sowie sonstiger Flächen ist als Verhältniszahl (Grundflächenzahl "GRZ") zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.



- Zur GR nach § 3 (2) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Hauptgebäude (Nr. 2), Wintergärten (Nr. 3), Erker (Nr. 4) (nach BayBO) und Laubgänge, oberirdische Außenterrassen
- Die GR darf gem. § 3 (3) überschritten werden durch: Balkone, Loggien (5), Terrassen (Nr. 6) und Lichtschächte (7)
- Zur GRZ gem. § 3 (4) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach (2) und (3) angerechnet werden (Nr. 1-7, o.ä.), Garagen und/oder Carports (Nr. 8), Gartenhäuser und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Spielgeräte) (Nr. 9).
- Zur GRZ gem. § 3 (5) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach (2) und (3) angerechnet werden (Nr. 1-7, o.ä.), Garagen und/oder Carports (Nr. 8), Gartenhäuser (Nr. 9), offene Stellplätze (Nr. 10), Zuwegungen (Nr. 11), Zufahrten (Nr. 12), Tiefgaragen/Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 13), Schotter-/Steingärten (Nr. 14), sonstige versiegelte/überbaute Flächen (nicht überdachte Abstellflächen (Müll, Fahrrad etc.), Feuerwehrlaufstiege o.ä.)

## E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Truchtlaching-Seeoner Straße 13" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich ..... die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... bis einschließlich .....

Mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Truchtlaching-Seeoner Straße 13" in der Fassung vom ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Truchtlaching-Seeoner Straße 13" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Truchtlaching-Seeoner Straße 13" tritt damit in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Truchtlaching-Seeoner Straße 13" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Seeon-Seebruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Seeon-Seebruck, den .....

(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeon-Seebruck

LANDKREIS TRAUNSTEIN



## Bebauungsplan

"Truchtlaching - Seeoner Straße 13"

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB

**ENTWURF** in der Fassung vom 27.01.2025

Satzung vom .....2025  
in der Fassung vom .....2025

Planung:	Gemeinde:
<b>WÜSTINGER RICKERT</b>	<b>SEEON-SEEBRUCK</b>
Architekten und Stadtplaner PartGmbH Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf l. 08052 9568070 f. 08052 9568079 e. info@wuestinger-rickert.de	Römerstraße 10 83358 Seebruck l. 08667 8885 0 f. 08667 8885 30 e. gemeinde@seeon-seebruck.de
Projektnummer 1362	