TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MARKT MURNAU AM STAFFELSEE

SEKTORALER BEBAUUNGSPLAN „SEIDLPARK 2“

gem. § 9 Abs. 2d BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Änderungen zum Planstand 04.08.2026 sind gelb markiert.

Murnau, den 21.01.2026
geändert am 04.08.2026, 11.11.2026

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen und Hinweise

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Wohnraumversorgung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auf mindestens 28 % der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich der Vorhabenträger hinsichtlich aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Wiese sichergestellt wird.

(2) Auf den über die gem. § 1 Ziff. 1 hinausgehenden Flächen sind Wohngebäude zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze.

(2) Die festgesetzte Grundfläche darf für Flächen von Dachüberständen, Balkonen und Terrassen um 20 % überschritten werden.

(3) Die zulässigen Grundflächen gem. § 2 Ziff. 1 und 2 darf durch Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Bezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind alle Grundstücke im Geltungsbereich mit der privaten Verkehrsfläche.

(4) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Dachüberständen, Vordächern und Terrassen sowie von Balkonen bis zu maximal 2 m, gemessen von der Außenwand, überschritten werden.

(5) Nebenanlagen, Fahrrad- und Müllüberdachungen, Gartengeräteräume und Fluchtwege, Lüftungen oder Lichtschächte für die Tiefgarage sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(6) Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(7) Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höchstgrenze. Sie wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

(8) Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden darf im Bereich des Gebäudezugangs maximal 25 cm über der Oberkante angrenzendes Gelände liegen.

(9) Das an die Außenwand angrenzende Gelände darf maximal 100 cm tiefer liegen, als die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden.

(10) Bei der Gestaltung und Anordnung von Baukörpern, insbesondere zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken, ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

(11) Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° und maximal 30° zulässig.

§ 3 Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung einzuhalten.

§ 4 Stellplätze, Tiefgaragen

(1) Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(2) Für die Flächen gem. § 1 Ziff. 1 sind nur oberirdische Stellplätze und Carports zulässig.

(3) Die erforderlichen Stellplätze für die Flächen gem. § 1 Ziff. 2 sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

(4) Die Überdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,00 m betragen und aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.

§ 5 Grünordnung

(1) Oberirdische Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.

(2) Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben dem bestehenden Güteanforderungen des ausgefallenen Baumes zu entsprechen.

(3) Bestehende Bäume, mit Ausnahme des als zu entfernend festgesetzten, mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm dürfen nur mit Zustimmung des Marktes entfernt werden.

§ 6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf im begründeten Ausnahmefall in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

§ 7 Artenschutz

(1) Die abzureißenden Gebäude sind vor dem Abriss auf eine Besiedelung mit Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen (gem. § 9 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG). Ggf. sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen, um die Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern.

(2) Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern, Abstrahlung nach oben vermeiden, Lichtfarbe 2700 - 3000K). Eine Beleuchtung zu Dekorationszwecken ist nicht zulässig.

(3) Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.

(4) Zäune müssen zum Schutz von Kleinsäugern eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen und sind ohne Sockel auszuführen.

(5) Glasflächen größer 4 qm sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen sein (einzelne Greifvogel-Silhouetten sind nicht ausreichend), die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Grünordnerische Empfehlungen

(1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV (2023) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

(2) Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

(3) Soll Bodenmaterial i.S. d. §§ 6-8 BBodSchV (2023) zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV (2023) einzuhalten.

(4) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie

möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

(5) Für den Erhalt von Baumbeständen gelten die Regelwerke DIN 18920 und R SBB zum Baumschutz.

§ 2 Baudenkmäler

An den Geltungsbereich des Bebauungs grenzt das Baudenkmal D-1-80-124-131, Seidl-Park, Landschaftspark, ab 1902 von Emanuel von Seidl im Zusammenhang mit seinem 1972 abgebrochenen Landhaus angelegt.

Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern und in seinen Nähebereichen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

§ 3 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

§ 4 Wasserwirtschaft / Grundwasser

(1) Es ist vom Bauherrn 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 erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

(2) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

§ 5 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen.

§ 6 Klimaschutz

(1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.

(2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist. Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.

(3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.

(4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

§ 7 Satzung über örtliche Bauvorschriften und Stellplätze

Über die Regelungen dieses Bebauungsplanes hinaus wird auf die Geltung der „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ hingewiesen.