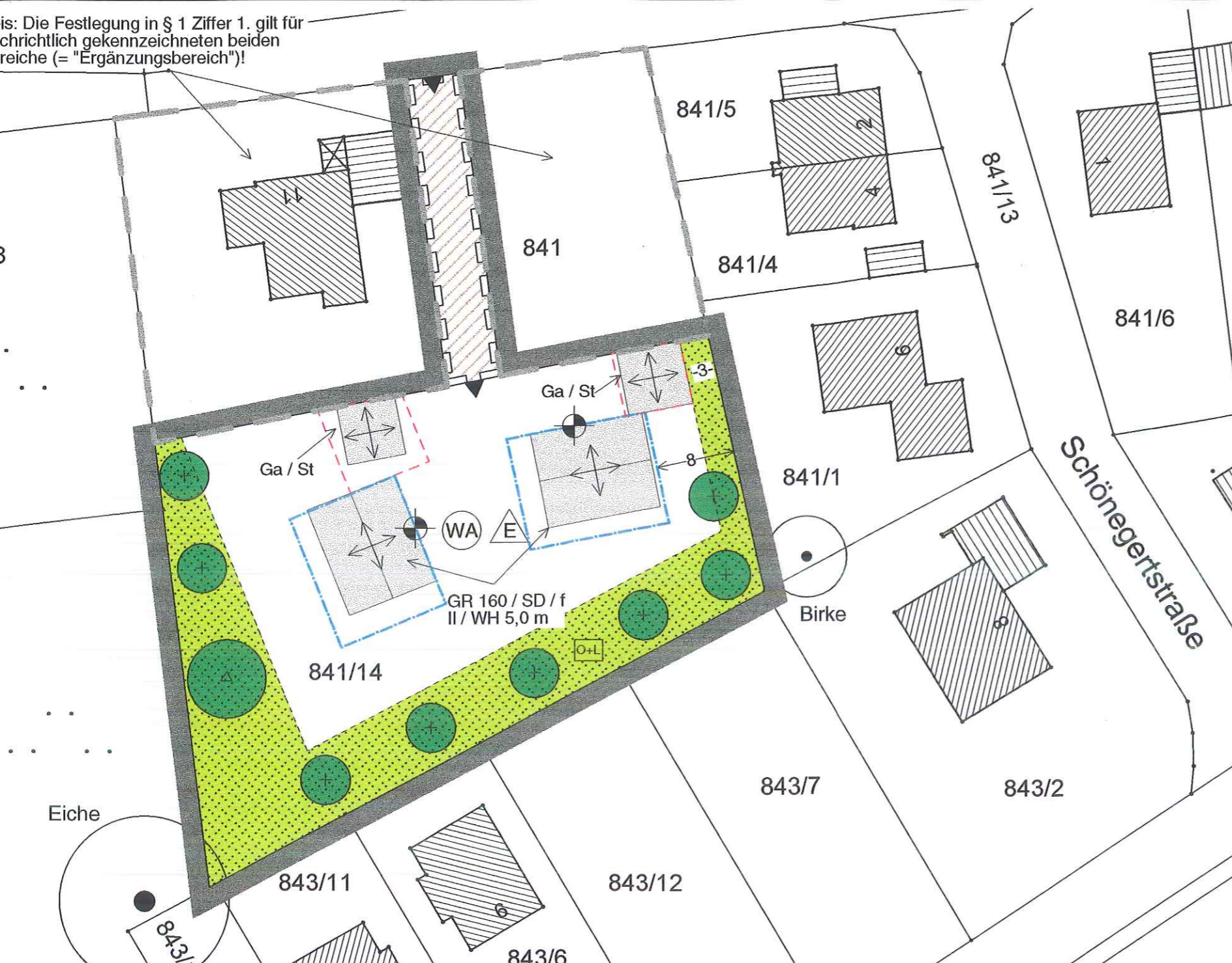


is: Die Festlegung in § 1 Ziffer 1. gilt für  
schriftlich gekennzeichneten beiden  
bereiche (= "Ergänzungsbereich")!



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs.1, 9 und 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), - Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (geltend ab 1.1.2008), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigte Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**

**A. Änderung des Bebauungsplans "Nördlich der Salzsteinstraße":**

- § 1 Der Bebauungsplan "Nördlich der Salzsteinstraße" der Gemeinde Seeshaupt, genehmigt am 31.08.1989, wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
- Für den Ergänzungsbereich der Änderung des Bebauungsplans "Nördlich der Salzsteinstraße" vom 10.07.1995 wird statt der Ziffer 2.a) Maß der baulichen Nutzung die Grundfläche auf 160 qm je Wohngebäude festgesetzt, die Wandhöhe mit 5,0 m entsprechend Ziff. B.15. In Ziffer A. dieser Änderung wird der 3. Absatz (= I+D Haustyp) ersetzt durch II und in Ziffer 2.a) ersetzt durch GR 160; die GFZ entfällt ersatzlos. (Hinweis: Die Festsetzungen für die Teilbereiche des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Mischgebietes bleiben unverändert).
  - Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung festgesetzt. Die Planzeichnung ergänzt in diesem Bereich den ursprünglichen Bebauungsplan "Nördlich der Salzsteinstraße" bzw. die Änderung vom 10.07.1995 ("Ergänzungsbereich").
  - Die übrigen Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Satzung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nördlich der Salzsteinstraße" und seiner Änderung gelten weiter, sofern durch diese förmliche Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten: Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der Verfahrensvermerke).

**B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text (gelten nur für Änderungsbereich)**

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss ist; Kniestock max. 1,60 m; die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus dem Planeintrag.
- nur Einzelhäuser zulässig
- zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 160 qm; Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10%, und für Terrassen um bis zu 20%. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.
- Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung
- Firstrichtung festgelegt
- einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
- private Grünfläche gem. Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild; Diese Flächen zählen zum Bauland bei Ermittlung der Anzahl der max. Wohnungen
- Pflanzgebot: Pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; Sträucher: versetzte Sträucher; Lage jeweils verschieblich;
- private Verkehrsfläche; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche; am Rand als Versickerungsflächen zu gestalten
- flache Dachneigung, hier: Satteldach max. 30°
- maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 4,5 m (gemessen von der OK EG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)
- Bezugspunkt für die Höheneinstellung und für die max. zulässige Wandhöhe, höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände

- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über unverändertem Geländeniveau am Bezugspunkt gem. Ziffer 15.
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen (gilt nur für Änderungsbereich!) In Wohngebäuden wird die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wie folgt ermittelt: Pro vollendeter 720 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 775 qm.
- Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stützmauern sind unzulässig.
- Nebenanlagen sind zulässig bis insgesamt max. 35 cbm, wobei eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden darf.
- Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Garagen/ Stellplätze sind Gebäude unzulässig, außer solche gem. Ziff. B.20.
- "Ferien- und Zweitwohnungen": Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als Wohngebiet und gegen eine missbräuchliche Nutzung für Zweitwohnungen wird bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG) eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechts (§ 31WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

- 24. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- 25. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

**C. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- 1. Bestehende Grundstücksgrenze/ entfallend
- 2. Fl.Nr., z.B. 841/14
- 3. Bestehende Hauptgebäude
- 4. Bestehende Nebengebäude
- 5. vorgeschlagene Gebäude
- 6. Grünordnung: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
- 7. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
- 8. Hinweise zu den vorgeschlagenen Gehölzen  
Im Plan ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gartengestaltung können diese Standorte verschoben werden.

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- und besonders Obstbäume

Sträucher:

- Amelanchier canadensis
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Lonicera xylosteum
- Philadelphus coronarius
- Rhamnus cathartica
- Syringa vulgaris
- und andere Wild- und Ziersträucher
- Felsenbirne
- Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Pfeifenstrauch
- Kreuzdorn
- Flieder

**D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Der bestehende Bebauungsplan "Nördlich der Salzsteinstraße", Gmkg. Seeshaupt, soll in einem kleinen Teilbereich südlich der Salzsteinstraße, Fl.Nr. 841/14 erweitert werden. Dieser Bereich ist bereits von 3 Seiten von Bebauung umschlossen und liegt im Siedlungszusammenhang. Die Förmliche Änderung ist als qualifizierte Innenentwicklung zu bewerten, daher wird das Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind mit E + D bebaut. Wegen der Innenbereichslage (Hinterlieger) wird nur eine vergleichbare Bebauung zugelassen. Die Geschosszahl wird mit II festgesetzt, da nach der Planzeichenverordnung das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss wird.

Im übrigen soll die Bebauungsdichte im Blockinnenbereich möglichst gering bleiben, und es sollen größere, gliedernde Freiflächen, möglichst mit Obstbaumcharakter, verbleiben bzw. neu angelegt werden. Auch wegen der Zufahrt in den Blockinnenbereich soll die Wohndichte und damit die zu erwartende Verkehrsmenge gering gehalten werden.

Anforderungen aus der Eingriffsregelung ergeben sich nicht (§ 13 i.V. mit 13 a BauGB).

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, und diese Bauleitplanung der Innenentwicklung dient, kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

**Verfahrensvermerke**

- 1.0 Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 11.09.2007 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
- 2.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.07.2007 wurde mit Begründung gem. § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2007 bis 21.01.2008 öffentlich ausgelegt.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.12.2007 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

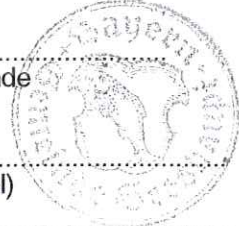
- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.04.2008 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2008 bis 20.05.2008 erneut öffentlich ausgelegt.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.04.2008 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- 4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 27.05.2008 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.07.2007, ergänzt 05.04.2008, als Satzung beschlossen.

- 5.0 Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung.


Ausgefertigt am:

Seeshaupt den 03.06.2008  
Gemeinde  
 (Siegel)  
Bernwieser, Erster Bürgermeister

- 6.0 Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 05.06.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See**  
**Bebauungsplan "Nördlich der Salzsteinstraße";**  
**Förmliche Änderung; Gmkg. Seeshaupt**  Maßstab: 1 : 500



Katastergrundlage:  
Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt



Stand: 30.07.2007  
Geändert: 05.04.2008

Planfertiger:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541  
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473  
e-mail: goslich@web.de