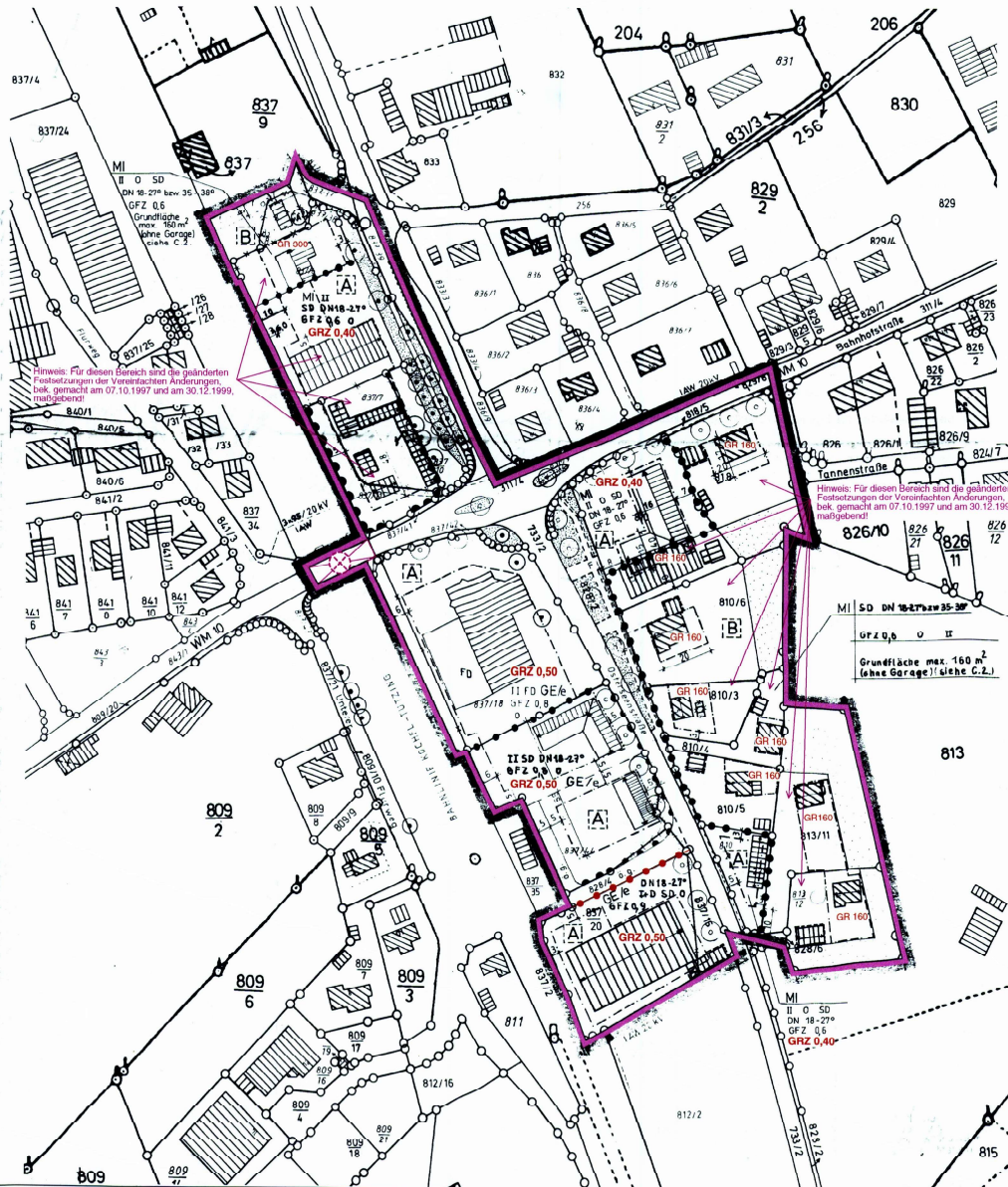


# Bebauungsplan "An der Osterseenstraße,,

M. 1:1000

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim-Schongau

Plangrundlage: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "An der Osterseenstraße" vom 15.03.1991 (zuletzt geändert 18.02.1994), in Kraft getreten 07.12.1994



## Förmliche Änderung des Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße", Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

### SATZUNG

#### A. Änderung (Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet)

##### § 1 Änderung des Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“

Der Bebauungsplan „An der Osterseenstraße“ der Gemeinde Seeshaupt vom 15.03.1991 (zuletzt geändert 18.02.1994), in Kraft getreten 07.12.1994, wird wie folgt geändert:

1.1 In C) Festsetzung durch Text, Ziffer 1. Art der Nutzung, wird am Ende des 2. Absatzes angefügt: "Abweichend davon sind im Bereich östlich der Osterseenstraße Schank- und Speisewirtschaften unzulässig."

1.2 In C) Festsetzung durch Text, erhält Ziffer 1. Art der Nutzung, d) folgende Fassung:

\* d) Mischgebiete (Planzeichen MI):

Gemäß § 6 Abs. 2 i.V. mit § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind in den gemäß Planzeichen [A] gekennzeichneten Bereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße" vom 15.03.1991 Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Verkaufs- und Ausstellungsflächen mit über 100 qm Verkaufsfäche unzulässig. Ausstellungsflächen im Freien sind mit der Hälfte der jeweiligen Flächen anzurechnen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete (Planzeichen GEE):

Gemäß § 8 Abs. 2 i.V. mit § 1 Abs. 6 bis 9 BauNVO sind in den gemäß Planzeichen [A] gekennzeichneten Bereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße" vom 15.03.1991 Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Verkaufs- und Ausstellungsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsfächen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem auf demselben Grundstück ansässigen (Handwerks-) Betrieb stehen. Derartige Verkaufsfächen müssen der Gewerbenutzung des Betriebes untergeordnet sein.

1.3 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuzurechnen.

1.4 Die Abstandflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

1.5 Die Seeshaupter Ortsatzung, bestehend aus Ortsatzungsatzung, Baumschutzverordnung, Satzung über Einfriedungen und Stellplatzsatzung, in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

2. Die in der Planzeichenerklärung Ziffer B. enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.

3. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße" und der vereinfachten Änderungen gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

##### § 2 In Kraft treten

Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

#### B. Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (= nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Plan)
- GRZ 0,40 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,40
- GR160 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern je überbaubarer Fläche, z.B. 160 qm (Hinweis: ohne Garagen und Nebengebäude; nur nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. den vereinfachten Änderungen zur Klarstellung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des (unterschiedlichen) Maßes der Nutzung
- Aufzuhebender Geltungsbereich (= hier: Bahnbetriebsfläche DB AG)

#### C. Hinweise:

- Immissionsschutz für Wohnnutzungen: Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Wohngebäuden in der 1. Bauzeile östlich der Osterseenstraße im MI wird empfohlen, Aufenthaltsräume wie Kinderzimmer und Schlafzimmer auf der von der Osterseenstraße abgewandten Seite hin zu orientieren oder passiven Lärmschutz und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen (Verglaste Loggien, Wintergärten, Zwangsüftungen). Zur Verkehrsbelastung der Osterseenstraße und daraus abgeleitet zur Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes wird auf die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung verwiesen.
- Planbereich zwischen Bahnhofs- und Osterseenstraße (= Planzeichen GEE und MI). In diesem Bereich kann es zu Erschütterungen durch den Bahnbetrieb kommen. Für die zulässigen (gewerblichen) Nutzungen sind die ggf. erforderlichen Untersuchungen zum Erschütterungsschutz und die notwendigen Vorkehrungen vom Bauherrn eigenverantwortlich zu treffen (z.B. bei Anordnung von erschütterungsempfindlichen Nutzungen).

#### D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 14.01.2003 die Änderung des Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2003 hat in der Zeit vom 02.02.2003 bis 03.03.2003 stattgefunden (= Vorentwurf Kreisplanningstelle).

Hinweis: Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben zu einer grundlegenden Änderung der Planung geführt. Statt einer Neuaufstellung wird nunmehr der rechtsverbindliche Bebauungsplan "An der Osterseenstraße" als förmliches Änderungsverfahren weitergeführt. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für die nunmehr geänderte Planung bereits zuvor auf der Grundlage der Neuaufstellung des Bebauungsplans "An der Osterseenstraße" in der Fassung vom 07.08.2003, zuletzt geändert am 18.02.2004, stattgefunden (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2004 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2004 bis 20.07.2004 öffentlich ausgestellt.

- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2004 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2004, redakt. ergänzt am 27.07.2004 als Satzung beschlossen.

#### 5. Ausfertigung der Satzung

- Seeshaupt, den 16.08.2004  
Gemeinde (Siegel) *Kimer*  
Kimer, Erster Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 18.08.2004 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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. 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.

Seeshaupt, den 18.08.2004  
Gemeinde (Siegel) *Kimer*  
Kimer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See  
Bebauungsplan "An der Osterseenstraße"  
- 1. Förmliche Änderung Maßstab 1 : 1000

Stand: 22.04.2004  
redakt. ergänzt am 27.07.2004

Planfertiger: Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Arch. Reg.-Bmstr. Altnrstr. 29 81541 München  
Tel. 089/695500 • Fax 089/6921541 • e-mail: stadtbaureiser@t-online.de

RUDOLF REISER  
DIPLOM-ARCHITECT  
STADTBAU-INGENIEUR  
VEREINIGTE ARCHITECTEN  
UND STADTBAUINGENIEURE  
GMBH  
MÜNCHEN