

Änderung Bebauungsplan "An der Osterseenstraße", im Bereich der Fl.Nrn. 837/15, 837/20, 837/35 und 828/4, Gemeinde Seeshaupt, Gemarkung Seeshaupt, gem. § 13 a BauGB

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO i.d.F. v. 14.08.2007), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG



A. Änderung SATZUNG

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes „An der Osterseenstraße“

Der Bebauungsplan „An der Osterseenstraße“ der Gemeinde Seeshaupt vom 15.03.1991 (zuletzt geändert 18.02.1994 und 21.11.2005), wird wie folgt geändert:

- Der bisherige Planteil wird für den umgrenzten Änderungsbereich durch beiliegenden Planteil ersetzt.
- Die in der Planzeichenerklärung Ziffer B enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
- Die zulässige Dachneigung wird von derzeit 18 - 27 ° erweitert auf 10 - 27°: gilt für den gesamten Geltungsbereich westlich der Osterseenstraße.
- Als zulässige Dacheindeckung wird neben Beton- und Tondachsteinen auch eine beschichtete Blecheindeckung, jedoch nicht glänzend, zugelassen; gilt für den gesamten Geltungsbereich westlich der Osterseenstraße.
- Soweit keine Baulinien festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, die Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
- Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße", insbesondere die textlichen Festsetzungen Ziff. C) i.d.F. vom 18.02.1994, und der förmlichen 1. Änderung i.d.F. vom 27.07.2004 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten: Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Satzungsänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- "Bauhof Gemeinde Seeshaupt" Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bauhof Gemeinde Seeshaupt" eingeschränktes Gewerbegebiet
- Planbereich A: nur gewerbliche Nutzung gemäß den Festsetzungen durch Text c) 1.f des Bebauungsplanes "An der Osterseenstraße" i.d.F. vom 18.02.1994 zulässig
- offene Bauweise
- zulässige Grundflächenzahl, hier 0,50
- max. zulässige Geschößflächenzahl, hier 0,90
- Baugrenze
- Baulinie (hier: Bereich zwischen den beiden Silos entlang Bahnlinie!)
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (= Fahrflur und Lagerflächen)
- zwei Vollgeschosse, Haustyp "I + D": ein Vollgeschoss mit Kniestock bis max. 1,60 m Höhe; Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig!
- Satteldach, Dachneigung 10 - 27°
- Firstrichtung verbindlich
- zu pflanzende heimische Laubbäume; Lage bis zu 3 m verschiebbar!
- öffentlich gewidmeter Eigentümerweg (Nachrichtlicher Hinweis außerhalb Geltungsbereich!)

C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flur-Nummer, hier 837/20
- Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Maße in Metern, z.B. 12 m
- Sichtdreieck: Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe über schreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist (Laubfrei bis 2,50 m ab Höhe angrenzender Fahrbahnrand).
- Belange der Bahn**
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

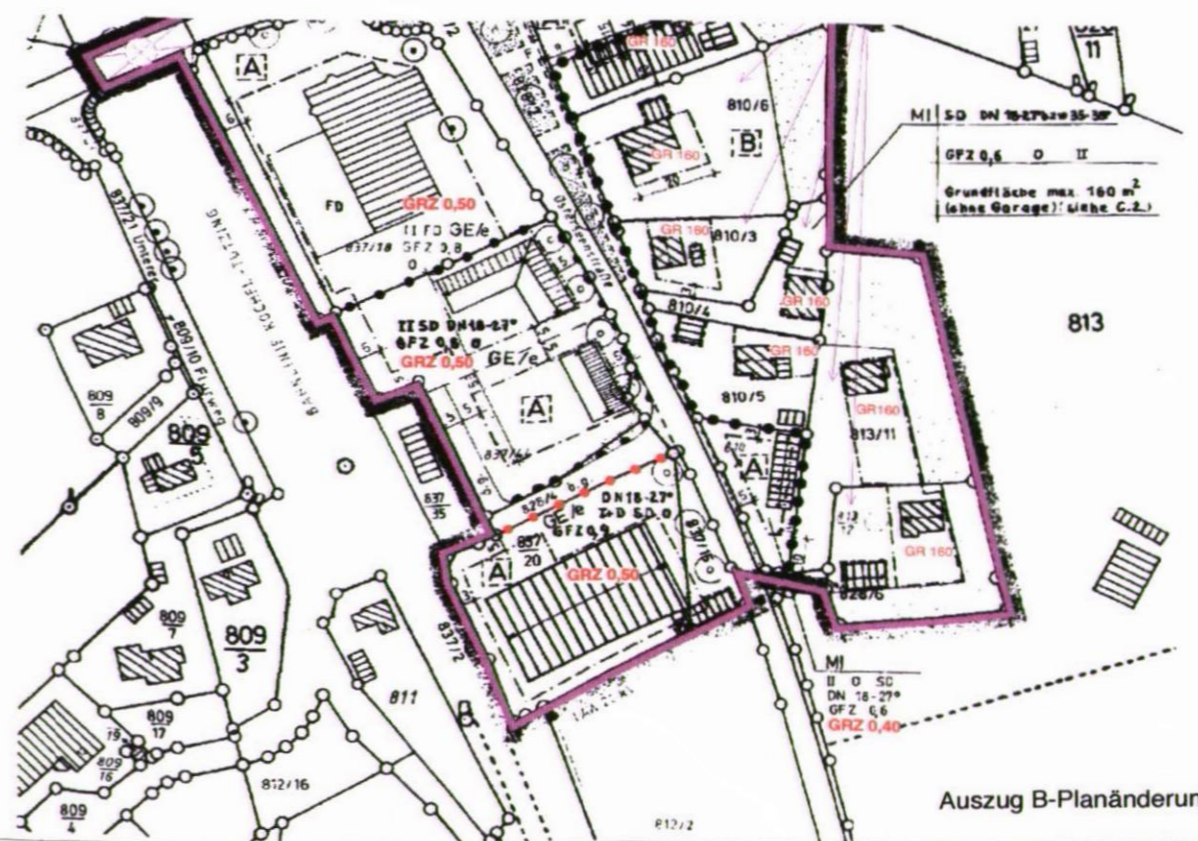
Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

8. **Wasserwirtschaftliche Hinweise**
Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist breitflächig zu versickern. Dachflächenwasser ist zu versickern, soweit sickerfähiger Untergrund ansteht. Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den zugehörigen technischen Regeln -TRENGW- zu entnehmen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt umgehend mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

9. **Hinweise des Technischen Immissionsschutzes**
In den schalltechnischen Untersuchungen des Büros C. Hentschel Consult wird nachgewiesen, dass in der Umgebung die zulässigen Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden, sofern lärmintensive Arbeiten nur innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Türen und Fenstern erfolgen. Zusätzlich ist die für den Winterdienst notwendige Beladung der Streufahrzeuge andernorts (beim Sägewerk an der Hohenberger Straße) durchzuführen. Im Baugenehmigungsbescheid werden entsprechende Auflagen formuliert.

10. **Belange des Artenschutzes**
Im Bereich der Bahnliesen sind häufig Eidechsen anzutreffen; bei Beachtung des Artenschutzes und vor der Baumaßnahme ist ein evtl. Vorkommen zu prüfen.

11. **Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Stellungnahme vom 10.01.2017 (siehe auch Begründung!)**
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Arbeiten in der Nähe zu den Gleisen sind gegenüber der Bahnlinie mit einem verschraubten 2,00 m hohen Verschraubt zu sichern. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- / Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.



Auszug B-Planänderung vom 27.07.2004

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 25.10.2016 die Änderung Bebauungsplans "An der Osterseenstraße" gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Dabei wurde über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung informiert, ebenso, dass der Plan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.12.2016 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2016 bis 18.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 06.12.2016 hat mit E-Mail vom 08.12.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2017 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2016, redakt. ergänzt am 03.05.2017 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:
Seeshaupt, den 05.07.2017
Gemeinde (Siegel)
Bernwieser, Erster Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 10.07.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

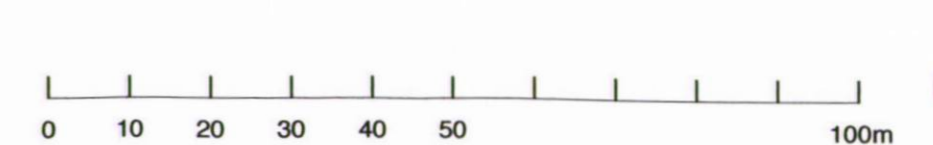
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Die Bebauungsplanänderung 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 10.07.2017
Gemeinde (Siegel)
Bernwieser, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Änderung und Erweiterung gem. § 13 a BauGB Bebauungsplan "An der Osterseenstraße"

M. : 1 : 1000



Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

München, den 06.12.2016
redakt. ergänzt: 03.05.2017

Rudolf Reiser

Bebauungsplan "An der Osterseenstraße,"

M. 1:1000

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Ortsrandcharakter
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- zwingend zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzende Solitärgehölze (keine La- gefestsetzung)
- Fußweg
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- II Haustyp II: maximal Erdgeschoss und Ober- geschoss als Vollgeschoss, über dem II. Vollgeschoss nur noch ein konstruktiver Kniestock von max. 0,40 m oder 1,0
- I+D Haustyp I+D: ein Vollgeschoss mit Kniestock bis max. 1,60 m Höhe, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- GFZ 0,8 Geschosflächenzahl, hier 0,8
- 0 offene Bauweise
- DN 18-27 Dachneigung, hier 18-27°
- Nutzungstrennungslinie
- nur gewerbliche Nutzung gemäß den Festsetzungen durch Text c) 1.f möglich
- nur Wohnnutzung gemäß den Festsetzungen durch Text c) 1.g möglich
- 0,9 öffentlich gewidmeter Eigentümerweg

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- bestehende Gebäude
- Vermaßung in Meter
- Parzellierungsvorschlag
- Firstrichtung
- abzubrechende Gebäude
- 20 KV-Kabel der Isar-Amper-Werke

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der Nutzung**
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie zeichnerisch abgegrenzt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
- Die Ziffern 6 und 7 des § 6 Abs. 2 und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sowie die Ziffer 3 des § 8 Abs. 2 und die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Unzulässig sind des weiteren
- a) Anlagen, die nach den §§ 4 oder 19 des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) einer Genehmigung bedürfen und in der vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) genannt sind.
 - b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.
 - c) Vergnügungstätten (Diskotheken, Spielsalons, etc.).
 - d) Einzelhandelsbetriebe über 600 m² Verkaufsfläche.

- e) Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 56,6 dB(A)/m² tagsüber und 41,6 dB(A)/m² nachts überschreiten.
- Die Nachtzeit beträgt 9 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.
- f) Die Fl.Nrn. 837/6 Südteil, 837/7, 837/11 Teilfläche, 810 Nordteil und 810/2 dürfen nur gewerblich genutzt werden. Wohnungen sind nicht zulässig.
- g) Die Fl.Nrn. 837/6 Nordteil, 818, 810 Südteil, 810/6, 810/3, 810/4, 810/5, 813/11 und 813/12 dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. In Wohnungen beinhaltet Büroräume sind zulässig.
- 2. Maß der Nutzung**
- Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, durch die max. Geschosflächenzahl, die Anzahl der Geschosse und im Mischgebiet durch eine max. Grundfläche (ohne Garagen und Nebengebäude) von 160 m² für die Fl.Nr. 810/3-6; 813/11-12, 818, 837/8, 837/6 nordl. Teil u. 810 Südteil.
- 3. Bauliche Gestaltung - Maximale Grundstücksgröße**
- Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger ist als die Giebelseite. Kullenhäuser sind nicht erlaubt.
- Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluß zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.
- Innerbetriebliche Leitungen aller Art sind - soweit techn. möglich - als Erdleitungen auszuführen.
- Die Rechte der Bundespost nach dem TWG bleiben unberührt.
- 4. Außenwände**
- Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; Natursteinmauerwerk oder -Verblendungen; nichtverspiegeltes Glas; Holz; mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blenden); Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung.

- Die Fassadenfarbe ist in gedecktem Weiß zu halten bzw. an den Bestand anzupassen. Scheibenformate bis max. 2 m² Öffnungen in stehende Rechtecke gliedert; mind. 50 cm Zwischenpfeiler zwischen Öffnungen (Türen, Fenster) auch an den Ecken. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
- 5. Dächer**
- Die Dachdeckung von geeigneten Dachflächen hat mit Beton- oder Tondachsteinen in naturroter Farbe zu erfolgen.
- Dachneigungen (negative Gauen) sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° möglich.
- Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.
- Nur für die Fl.Nr. 837/18 (Firma Kleinmichel) ist auch eine Flachdachbebauung erlaubt.
- 6. Sonnenkollektoren**
- Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptgebäude ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
- Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind zulässig, wenn sie in Kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.
- 7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind dem Haupthaus in Material, Farbe und Form anzugleichen, auch in Dachform und -neigung. Die Aufstellung von Weiblichgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
- Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besuchern sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen.
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreiserichtlinien bestimmt. Vor Garagen bzw. Zufahrten vor dem Hofort/Betriebsort ist ein Stauraum von mind. 5 m von Einzelladungen freizuhalten. LKW-Zufahrten von mind. 8 m.

- 8. Werbeanlagen**
- Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante der freistehenden Werbeanlage darf max. 3 m über Fahrbahnniveau liegen.
- Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 3 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Attika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden. Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.
- Nichtzugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.
- Werbeanlagen an reinen Wohngebäuden sowie für Fremdprodukte, welche mit der gewerblichen Nutzung des Gebäudes keinen unmittelbaren Bezug haben, sind unzulässig.
- 9. Einfriedigungen**
- für GE/e und MI am Bahnkörper
- Die Zaunhöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht an Rundsäulen vorgeschrieben. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen. Die Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu hinterplanzen.
- Zu- und Ausfahrten vom Betriebsgrundstück sind nicht im Abwärtungsbereich von Straßeninnerkurven sowie in weniger als 10 m Entfernung von Einmündungen und Kreuzungen und nur bis max. 6,0 m Breite gestattet.
- für MI (östlicher Geltungsbereich)
- Im Geltungsbereich sind straßenseitig nur max. 1 m hohe Holz- oder Metallzäune, Jägerzäune, etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,10 m sichtbare Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterplanzungen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten. Mülltonnenhäuschen sind möglichst verdeckt und unauffällig zu integrieren.
- 10. Versiegelung von Flächen**
- Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Fahrgassen der Erschließungsstraße zulässig.

- 11. Grünordnung** (Regenwasser, Grundstückszufahrt, Parkplätze, Bundesbahn als Nachbar)
- Die aus Dach-, Hof- und Straßenflächen anfallenden, nicht verschmutzten Regenwässer sind örtlich zu versickern.
- Die unbebaute Grundstücksfläche (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ist - soweit sie nicht unbedingt notwendig, für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich ist - innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.
- Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straße und Zaun wird auf max. 6 m begrenzt.
- Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen; je 50 m² Grünfläche ein Strauch.
- Der erhaltenswerte Baumbestand ist bei den jeweiligen Eingabepänen für die Bebauung der betroffenen Parzellen detailliert einzumessen. Baubstände und Sicherungsmaßnahmen sind gem. DIN 18 920 auszuführen.
- Sammelparkplätze, Stellplatzflächen sind durch Pflanzreihen, Bauminseln etc. in Teilbereiche mit max. fünf Stellplätzen zu gliedern.
- Anpflanzungen müssen mindestens die im Bayer. Nachbarrecht (AGBR) enthaltenen Abstände zur Bahneigentumsgränze einhalten. Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muß geringer sein als deren Abstand zur Oberleitungsanlage bzw. zum Regelleitungsraum des nächstgelegenen Gleises. Es sind ferner die VVE-Bestimmungen sowie die Vorschriften der Deutschen Bundesbahn zu beachten.
- 12. Aufschüttungen und Stützmauern**
- Plateauförmige Terrassenaufschüttungen o. ä. sind untersagt. Das Gelände ist in weichen Linien auszugleichen. Stützmauern sind soweit möglich durch flache Böschungen zu vermeiden. Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden oder in steinmetzmäßig gestockten Sichtbeton herzustellen und dürfen eine sichtbare Höhe von 50 cm nicht übersteigen. Zäune auf den Stützmauern sind unzulässig.
- Hinweise**
- a) Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelschneelast von 114 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.
 - b) Für die Baugrundstücke ist ein Freilichgestaltungsplan gem. Art. 5 BayBO mit dem Baugesuch der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
 - c) Im Bereich der Fl.Nr. 837/20 (gemeindlicher Bauhof) kann es im Rahmen des Winterdienstes zu Überschreitungen festgesetzter Pegel oder ansonsten zulässiger Richtwerte kommen. Auf Art. 11 Abs. 3 und 4 des Bayer. Immissionsschutzgesetzes (BaymSchG) wird insoweit verwiesen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines **Bürgerhaushalts** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **02.10.94** § 25, **06.12.** gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **02.10.94** bis **06.12.94** im **Verfahren** öffentlich ausgestellt.
- d) Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluß vom **11.10.94** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann. Mit Schreiben vom **03.11.94** erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

Bei Schreiben vom mit Anlagen/Entwürfen wurde die Öffentlichkeit über die Beschaffenheit des Bebauungsplanes informiert. Landratsamt Weilheim-Schongau

Weilheim, den **11.10.94**

Seeshaupt, den **09.10.1994**

Verfahrens- und Formvorschriften: Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschaffenheit des Bebauungsplans und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll ist dabei darzulegen.

Ergänzendes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB

Erneute Ausfertigung: Seeshaupt, den 16.08.2005
Kimer, I. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 19.08.2005 erneut öffentlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 Abs. 1 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in seiner Fassung vom 07.12.1994 und mit seiner ergänzenden Ausfertigung gemäß § 10 Abs. 31 V. mit § 215 Abs. 2 BauGB rückwirkend zum 07.12.1994 in Kraft.

Seeshaupt, den 19.08.2005
Kimer, I. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

AN DER OSTERSEENSTRASSE

GEMEINDE SEESHaupt

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND:

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU PUTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM I OB 15 03 1991

GEÄNDERT:

- 09.08.1991
- 04.09.1991
- 05.08.1992
- 18.02.1994