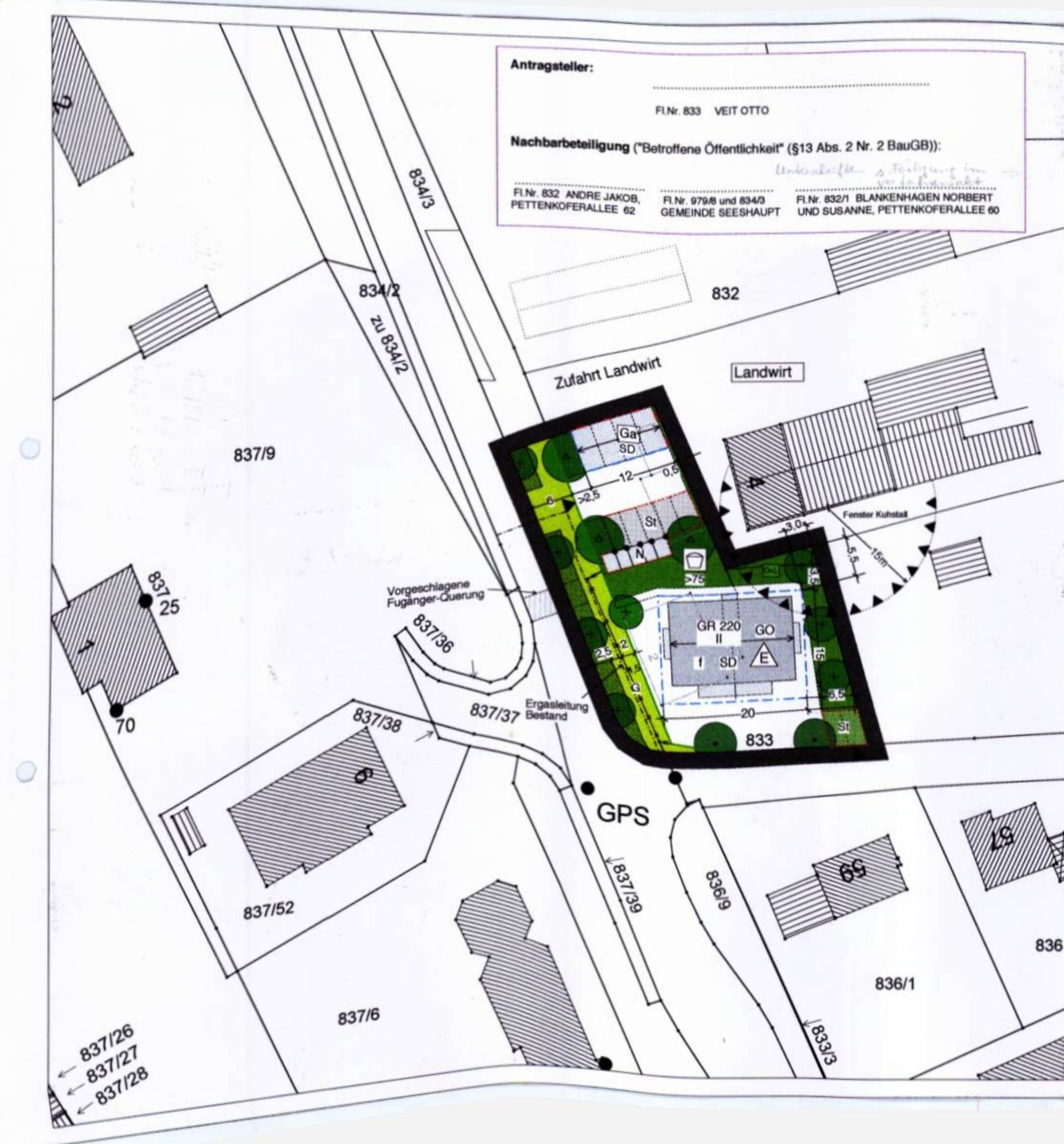


**Antragsteller:**  
 Fl.Nr. 833 VEIT OTTO

**Nachbarteilnahme ("Betroffene Öffentlichkeit") (§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):**

Fl.Nr. 832 ANDRE JAKOB PETTENKOFERALLEE 62  
 Fl.Nr. 979/8 und 834/9 GEMEINDE SEESHaupt  
 Fl.Nr. 832/1 BLANKENHAGEN NORBERT UND SUSANNE, PETTENKOFERALLEE 60



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 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 als

**Satzung.**

**A. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" im Bereich Seeseitener Straße/Pettenkoferallee:**

- § 1 Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" der Gemeinde Seeshaupt, wird wie folgt geändert:
- Für den Änderungsbereich ersetzt die nebenstehende Planzeichnung die bisherige Darstellung. Für die max. zulässige Wandhöhe ist der bisherige Bebauungsplan maßgebend. Im zulässigen Einzelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig; mind. eine gewerbliche Einheit ist zwingend zu errichten. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten; abweichend davon ist die nördliche Garagenzeile wie festgesetzt zulässig (Länge > 9 m!).
  - Die übrigen Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Satzung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" und seiner Änderung gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

**§ 2 In Kraft treten:** Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze  
Baulinie bzw. Baugrenze mit besonderem Nutzungszweck von Flächen, hier nur Garagen zulässig, Wandhöhe max. 3m (§ 23 Abs. 1 i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO, Ziff. 15.4 PlanzV)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (N); diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Wo nur Stellplätze festgesetzt sind, sind nur solche zulässig (also keine Garagen!).
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse; die zulässige Wandhöhe richtet sich nach dem geltenden Bebauungsplan, Ziffer A.2.3.
- nur Einzelhäuser zulässig
- zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 220 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. Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden nicht angerechnet.
- Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung, Firstrichtung festgelegt
- einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
- private Grünfläche gem. Art. 81 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.
- Öffentliche Straßenfläche mit Umgrenzung bzw. öffentliche Grünfläche, hier: Straßenbegleitgrün; Unterteilung nur als Hinweis!
- Stellplatzflächen; Stellplätze sind nur wasserdurchlässig zu errichten!
- Pflanzgebot: Pro angefangener 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen, wobei die 3 festgesetzten Bäume I. Wuchsklasse im Bereich der Stellplätze und Garagen zwingend an den festgesetzten Standorten zu pflanzen sind. Bei den anderen Baumstandorten sind Abweichungen zulässig.  
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; Sträucher: versetzte Sträucher; Lage jeweils verschieblich;
- Bäume zu erhalten; bei einer Fällung sind hierfür unabhängig von den Festsetzungen Ziff. 12. zusätzlich Ersatzpflanzungen fällig.
- flache Dachneigung, hier: Satteldach max. 32°
- (Klein-) Kinderspielplatz privat, Mindestgröße 75 qm
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Nebenanlagen - Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, hier Geruchsmissionen der benachbarten Landwirtschaft; die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke dürfen nicht innerhalb des festgelegten Immissionsradiuses von 15 m liegen. Hinweis: Emittenten aus der Landwirtschaft mit Geruchsbelastung: Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Betriebe im Dorfgebiet Vorrang haben (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

GO einzuhalten: Grundrissorientierungen: Kinder- und Schlafzimmer müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden oder Osten besitzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit Ziff. 15.6 PlanzV), oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. belüftet werden können. Lärmbelastete Fenster von Wohnräumen sind mind. in der Schallschutzklasse II (gem. VDI-Richtlinie 7719) auszuführen.

- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoss max. 30 cm über Oberkante angrenzender Gehweg
- Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt hier 1.000 qm.
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen (gilt nur für Änderungsbereich!): In Wohngebäuden wird die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wie folgt ermittelt: Pro vollendeter 250 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig. Darüber hinaus ist mind. eine gewerbliche Einheit zu errichten.
- 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.
- 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.
- "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 (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
- Die Ortsgestaltungssatzung, Einriedungssatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

**C. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- Bestehende Grundstücksgrenze / aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Fl.Nr., z.B. 833
- Bestehende Hauptgebäude / Bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Grünordnung: Dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan 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, wobei hier die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu beachten sind.
- Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

7. 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 - mit Ausnahme der Bäume im Bereich der Garagen- und Stellplatzflächen - verschoben werden.  
 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:
- |                         |            |                                    |
|-------------------------|------------|------------------------------------|
| Bäume:                  | Sträucher: | Felsenbäume:                       |
| Acer pseudoplatanus     | Bergahorn  | Amseljanicher canadensis           |
| Fraxinus excelsior      | Esche      | Cornus sanguinea                   |
| Quercus robur           | Stieleiche | Corylus avellana                   |
| Sorbus aucuparia        | Vogelbeere | Crataegus monogyna                 |
| und besonders Obstbäume |            | Euonymus europaeus                 |
|                         |            | Lonicera xylosteum                 |
|                         |            | Philadelphus coronarius            |
|                         |            | Rhamnus cathartica                 |
|                         |            | Syringa vulgaris                   |
|                         |            | und andere Wild- und Ziersträucher |

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

Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", soll in einem kleinen Teilbereich, Fl.Nr. 833 geändert werden. Dieser Bereich ist bisher mit einer Gaststätte genutzt, die aber aufgegeben werden soll. Für die Nachbarnutzung ist von besonderer Bedeutung, dass der Bereich in einem festgelegten Dorfgebiet liegt, wobei direkt im Osten eine praktizierende Landwirtschaft angrenzt. Die Änderung ist städtebaulich noch vertretbar, wobei auf dem Grundstück Fl.Nr. 833 zwingend eine Mischung zu verwirklichen ist.  
 Die Abweichung von den Abstandsflächen im Norden mit der etwas längeren Garagenzeile ist städtebaulich gerechtfertigt, da damit auch der Zufahrtslärm zur landwirtschaftlichen Hofstelle abgeschirmt wird. Der Landwirt hat dieser Regelung durch Unterschrift im B-Plan-Änderungsverfahren zugestimmt. Als Ausgleich hierfür hält die südliche Garagenzeile einen Abstand von mind. 5 m vom Wohnhaus des Landwirts frei von Gebäuden (Besonnung); darüber hinaus wurde das Gebäude noch abgedreht, was auch an der Ostseite zu mehr Freiraum zum Nachbarn führt. Damit erscheinen die Abweichungen von den Abstandsflächen ausgeglichen. Der größere Neubau wird für städtebaulich vertretbar gehalten an der Ecke Seeseitener Straße/Pettenkoferallee, da der gegenüber dem Bahnhof liegt. Die Umgebung dieses Bereichs weist vergleichbare Gebäude-massen auf.  
 Wegen der Geruchsmissionen wurde das geplante Gebäude gedreht und parallel zur Pettenkoferallee situiert. Damit kann annähernd der von der Unteren Immissionschutzbehörde geforderte Mindestabstand von 15 m zwischen Stall und Wohnhaus erreicht werden. Auf die neue Festsetzung Ziff. B.17 wird verwiesen (Infos zu Landwirtschaft und Abständen: [http://www.bayern.de/flu/publikationen/flu\\_luft\\_00099.htm](http://www.bayern.de/flu/publikationen/flu_luft_00099.htm)).  
 Die Verkehrsbelastung der Seeseitener Straße 2000 beträgt ca. 2.200 Kfz/24 Std (Hinweis zur Festlegung Schallschutz). Anforderungen aus der Eingriffregelung ergeben sich nicht (§ 13 i.V. mit § 13 a BauGB). Nachdem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 16.12.2008 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und gemäß § 13 Nr. 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 30.06.2008/17.02.2009 hat im Februar 2009 stattgefunden.  
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.03.2009 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 31.03.2009 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.06.2008/17.02.2009, ergänzt 31.03.2009, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung: Die (Nachbar-) Unterschriften sind vollständig am 31.03.2009 erteilt worden und liegen in der Gemeinde Seeshaupt auf.

Ausgefertigt am: Seeshaupt den 24.04.2009  
 Gemeinde  
 (Siegel)   
 Bürgermeister, Erster Bürgermeister

5.0 Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 28.11.2009 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 Stamberger See  
 Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Fl.Nr. 833;  
 14. Vereinfachte Änderung; Gmkg. Seeshaupt Maßstab: 1 : 500**



Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt

Stand: 30.06.2008/17.02.2009  
 redakt. ergänzt: 31.03.2009

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