



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90), - 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 gefertigte Bebauungsplanänderung als

**Satzung.**  
**A. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" im Bereich der Fl.Nr. 979/14 + 979/52**

- § 1 Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" der Gemeinde Seeshaupt, genehmigt am 31.08.1989, einschließlich der Änderung vom 05.01.2015 redakt. ergänzt am 19.05.2015 wird auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB wie folgt geändert:**
- Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung festgesetzt. Die Planzeichnung ersetzt in diesem Bereich den bisherigen Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg".
  - Diese Änderung ersetzt mit Inkrafttreten die Änderung vom 05.01.2015 redakt. ergänzt am 19.05.2015.
  - 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 (Ziffer 6.0 Verfahrensvern.).

**B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Baugrenze; Balkone können bis zu 1,75 m vortreten, wobei die Gesamtlänge der Balkone 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig; Geschlossene Garagen sind unzulässig.
- St/CP St  
Stw R M  
Stellplätze und Carport zulässig; Stellplätze zulässig; Stellplatz Motorrad, Fahrräder, Müll; Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeteile und Geschosshöhen
- Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss ist; max. drei Vollgeschosse zulässig; kein Kniestock über III; (max. Doppelftete 0,40 m)
- zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,30  
Die festgesetzte 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 bis zu einer GRZn von max. 0,60 überschritten werden.
- festgelegte Firstrichtung Hauptgebäude über die Gebäudelängsrichtung
- Satteldach mit festgelegter Dachneigung gemäß Planeintrag
- einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten bzw. Zufahrten sind unzulässig.
- Eingrünungsflächen privat zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Spielplatzfläche nach BayBO privat mit Mindestgröße
- Stellplatzflächen unversiegelt; mind. 30 % Fugenanteil erforderlich
- Pflanzgebot: Pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Laubbau- 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 erschieblich;
- maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 7,0 m (gemessen von der OK natürliches Gelände 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
- a übergeordnete Räumlichkeit (Kinder-, Schlaf-, Gast- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäudeseite besitzen oder über einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten Laubengang o.ä. gelüftet werden können oder ein stehendes, zum Lüften geeignetes Fenster besitzen, das aufgrund gebäudlicher Eigenabschirmungen (z.B. Gebäudevorsprung, abschirmende Wandelemente, Fralsscheiben, eingezogener Balkon etc.) vor Verkehrslärmmissionen geschützt ist.
- b Die geforderten Schallschutzmaßnahmen können auch durch geeignete bautechnische Maßnahmen, z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3, Rw ≥ 37 dB(V) - Richtlinie 2719: "Schalldämmung von Fenstern" erbracht werden. Die übergeordneten Räumlichkeiten sind mit schalldämmten Zuluftvorrichtungen auszurüsten (Festsetzung alternativ zu 19.a).
- Immissionschutz:  
Im Bereich der nördlichen Carports bis einschließlich der zwei nicht überdachten östlichen Stellplätze ist eine lärmabschirmende bzw. geschlossene Holz-Wand Höhe ≥ 1,50 m bis zu max. 2 m, entlang der Grundstücksgrenze zur Flurnummer 979/78 zu errichten; die Nordseite ist mit Rankkletterpflanzen zu begrünen.
- Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher liegen als 20 cm über Oberkante Straße
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen (= WE)  
In den beiden Wohngebäuden wird die Summe der max. zulässigen Wohnungen (Wo) auf 11WE festgelegt.
- Die Abstandflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten. Abweichend davon ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine offene Garagenanlage (= Carport) bis zu max. 5 Stück an der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge bis zu 12,75 m zulässig; die Wandhöhe der Nordwand darf dabei max. 2,25 m betragen.  
Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 10° sind extensiv zu begrünen (= Carport-Bereich).
- 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.
- 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 Wohnwegen (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG) eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechts (§ 3 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
- Anbauzone; zulässig sind nur offene Treppen, Balkone, Loggien, Erker und Vorbauten
- Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung § 2 Abs. 3 Nr. 3 Satz 2 darf die festgelegte Summe der Gaubenbreiten (= Dachauf- und anbauten) 1/3 der Dachlänge um bis zu 15 % noch überschreiten.

**27. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplans.**

- Abweichend davon gilt:  
 - Pro Wohnung ist ein Stellplatz erforderlich (Abweichung von der Stellplatzsatzung); diese Festsetzung gilt nur für den Fall, dass keine Tiefgarage errichtet wird.  
 - Dachüberstände sind zulässig zwischen 40 cm und 150 cm (§ 2 Abs. 3 Nr. 6).  
 - Die Dachgaubenbreiten dürfen bis zu 3,75 m betragen (§ 2 Abs. 3 Nr. 3).  
 - Bei indirekten Stellplatzzufahrten kann der Abstand zur Gehwegkante von 2 m lt. Ortsgestaltungssatzung § 2 Abs. 4 Nr. 2 unterschritten werden, jedoch ist als optische Trennung eine mind. 0,90 m hohe Heibuchenhecke zwischen Stellplatz und Gehweg zur optischen Trennung zu pflanzen.

**C. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 979/14 Fl.Nr., z.B. 979/14
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäude / vorgesehene Terrassen und Balkone
- abzubrechende Gebäude
- Maße in Metern, z.B. 25 m
- vorgeschlagene Gehölze
- vorhandene Gehölze außerhalb Geltungsbereich bzw. entfallende Gehölze
- Grünordnung: Dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abtragungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
- Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
- 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: Bergahorn, Esche, Stieleiche, Vogelbeere, 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, Flleder

**D. Hinweise durch Text**

- Im Rahmen der Eingabepflichtung sollen für die Einzelbauvorhaben Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgelegt werden, in denen detaillierte und flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abtragungen, Tomenschänke usw. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.
- Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.
- Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.
- Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung - NWFren) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.
- Das Bebauungsplangebiet ist an den öffentlichen Abwasserkanal und die gemeindliche Trinkwasser-versorgung anzuschließen.
- Von Feuerwehrfahrzeugen befahrbare Decken sind für ein Einsatzfahrzeug nach DIN 1072 von 16 t Gesamtmasse in ungünstigster Stelle zu bemessen. Auf den umliegenden Flächen wird gleichzeitig 5 kN/m2 als Verkehrslast angesetzt. Diese Verkehrslasten dürfen als vorwiegend ruhend eingestuft werden.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise  
 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim, Fachbereich ..., zu beantragen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
- Durch die westlich vorbeiführende Seesener Straße kommt es zu erheblichen Verkehrslärmmissionen, die am südlichen Baukörper selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch deutlich (tagsüber/nachts 6 / 5 dB(A)) überschreiten. Auch am nach Osten abgerückten niedrigeren Baukörper sind noch Überschreitungen der DIN 18005-Werte von tagsüber/nachts 2 / 2 dB(A) zu erwarten. Zur besseren Lärmabschirmung der Fl.Nr. 979/78 und 979/49 wird empfohlen, die Schallschutzwand auf der Nordseite der Carport-Stellanlage vollkommen geschlossen auszuführen.
- Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung  
 Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begründung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Bepflanzung eine Beeinträchtigung der Niederschlagswasserbeseitigung ausgeschlossen ist. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.



Hinweis: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" (ohne Änderungen)

Hinweis: Für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist aus Gründen der Verständlichkeit und Vollständigkeit die gesamte Planzeichnung enthalten.  
 Nach Inkrafttreten der erneuten (vereinfachten) Änderung wird diese Änderung bekannt gemacht und ersetzt die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 05.01.2015, redakt. ergänzt am 19.05.2015, insgesamt.

**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 15.09.2015 die (erneute) Änderung des Bebauungsplans beschlossen als vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB).
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 07.09.2015 hat in der Zeit vom 13.10.2015 bis 17.11.2015 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 08.10.2015 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2015 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.09.2015, redakt. ergänzt 17.11.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.
- Die Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung, Ausfertigt am 02.12.2015 den 02.12.2015 Seeshaupt, Gemeinde, Bernwieser, Erste Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde wurde am 02.12.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung 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.  
 Die Satzung 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 02.12.2015  
 Seeshaupt, Gemeinde, Bernwieser, Erste Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See - Bebauungsplanänderung "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" Gmkg. Seeshaupt**  
 Maßstab: 1 : 500



Stand: 07.09.2015 / redakt. ergänzt: 17.11.2015

Städtebau:  
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
 Regierungsbaumeister  
 Aignerstraße 29 81541 München  
 Tel. 089/895590 • Fax: 089/ 8921541  
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de