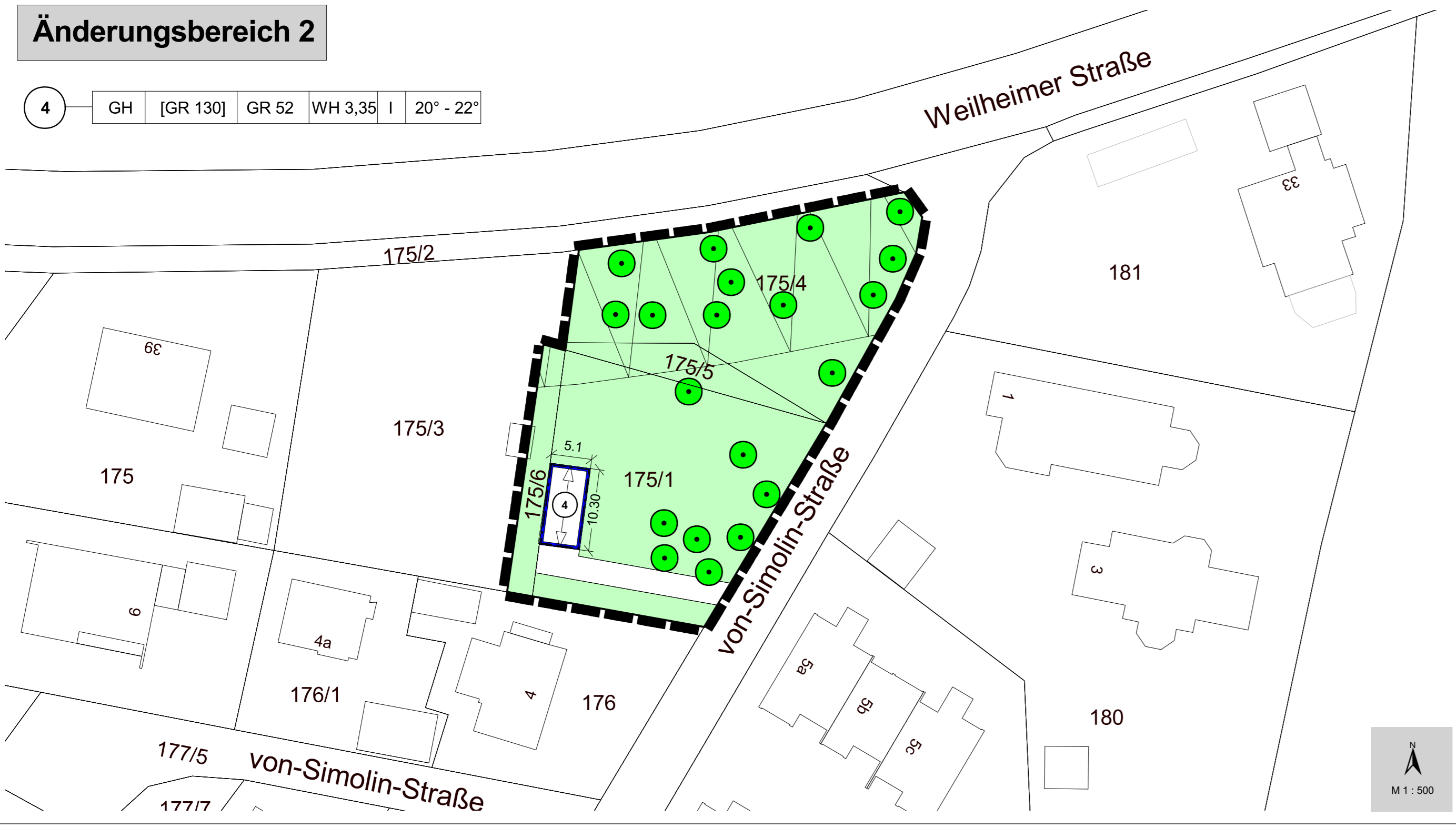
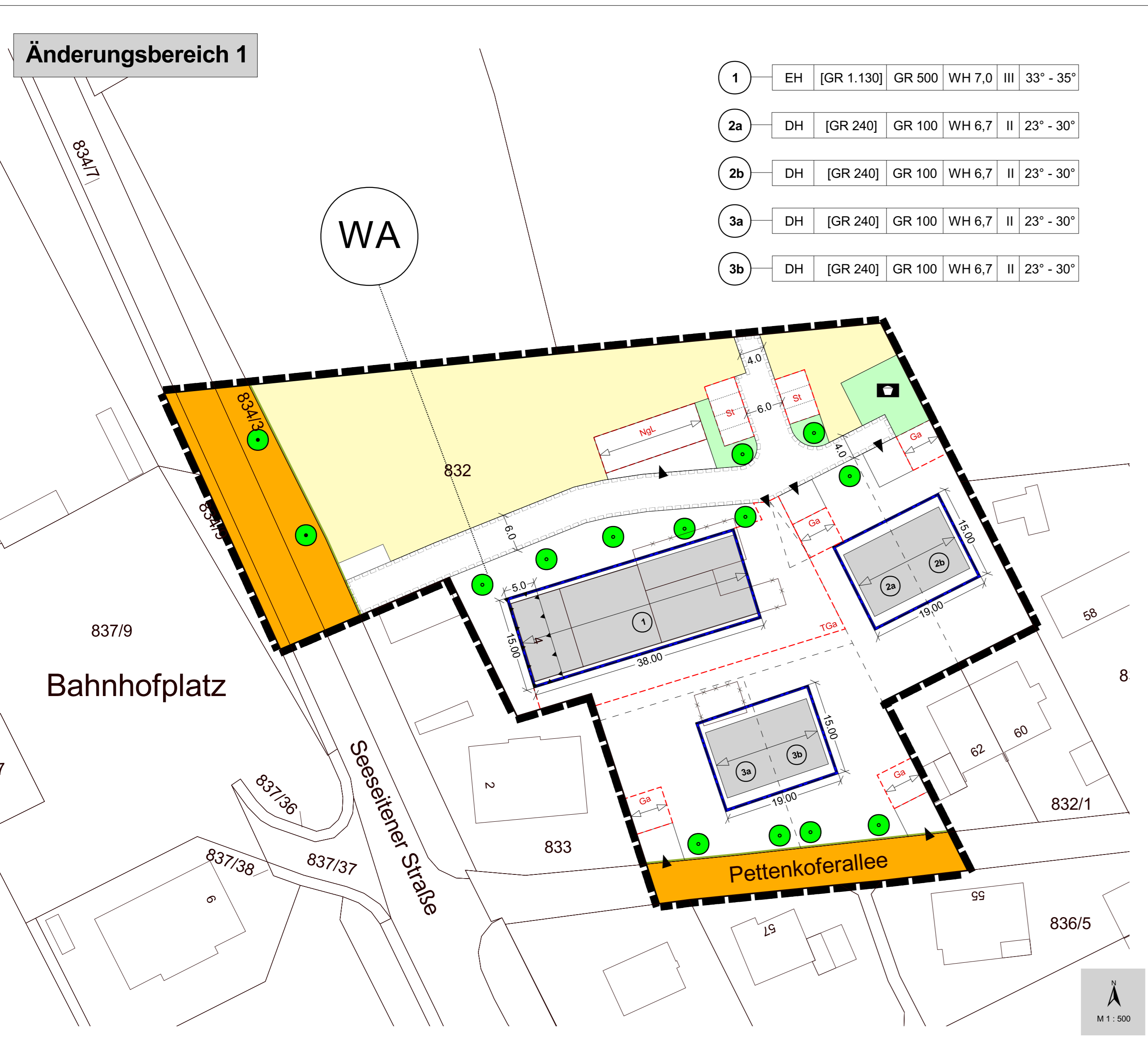




# 25. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges"

Fassung vom: 12.10.2020  
Geändert am: 08.12.2020  
Redaktionell geändert am: 09.11.2021



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**A) Festsetzungen**  
**1. Geltungsbereich**  
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Der räumliche Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges" umfasst 2 räumlich getrennte Änderungsbereiche:  
Der Änderungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Flurstücke 256, 832, 834/3, 834/7 sowie 979/8, Gemarkung Seeshaupt.  
Der Änderungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 175/1, 175/4, 175/5 sowie 175/6 Gemarkung Seeshaupt.  
Die 25. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges" der Gemeinde Seeshaupt ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges" und dessen Änderungen.

**2. Art der baulichen Nutzung**  
2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
3.1 **B** Baugrenze  
3.2 **GR** Maximal zulässige Grundfläche (GR) auf dem Baugrundstück in m<sup>2</sup>, z. B. 240 m<sup>2</sup>, davon 100 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude.  
3.3 **WH** Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z. B. 6,7 Meter.  
Für die Baubereiche 1, 2a und 2b gilt:  
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens. Diese darf maximal 0,2 m über den für die Baubereiche 1, 2a und 2b festgelegten Höhenbezugspunkten liegen. Die Höhenbezugspunkte werden wie folgt in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt:  
Baubereich 1: 598,90 m ü. NN  
Baubereich 2a und 2b: 598,70 m ü. NN  
Für die Baubereiche 3a und 3b gilt:  
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die gemittelte Höhe der festgesetzten Straßengrenzungslinie im Bereich der jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze (Pettenkoferallee).

Für den Baubereich 4 gilt:  
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die mit 596,68 m ü. NN festgesetzte Höhe der Oberkante der Bodenplatte des Garten- und Gerätehauses.  
Für den oberen Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, z. B. 2

- 4.1 **F** Firstrichtung für Hauptgebäude und Garagen
- 4.2 **EH** Im Baubereich 1 ist die Errichtung eines Einzelhauses zulässig. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen im Baubereich 1 ist auf 14 beschränkt.
- 4.3 **DH** Zulässig sind nur Doppelhäuser (Baubereiche 2a und 2b sowie 3a und 3b). Doppelhäuser sind profilig auszubilden. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte ist auf 1 beschränkt.
- 4.4 **GH** Im Baubereich 4 ist die Errichtung eines Garten- und Gerätehauses in Holzbaubweise (ohne Wohnnutzung) zulässig.
- 4.5 **23°-30°** Zulässige Dachneigung in Grad, z. B. von 23° bis 30°.
- 4.6 Als Dachform für Hauptgebäude und für Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.7 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- 5.1 **Ö** Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 **ES** Private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für Hinteranlieger
- 5.3 **S** Straßengrenzungslinie
- 5.4 **A** Ein- bzw. -Ausfahrt, nur hier zulässig

- 6.1 **St** Stellplätze mit festgelegter Lage  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der mit Planzeichen festgesetzten Bereiche, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Die Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drännpflaster, wassergebundene Decke oder ähnelndem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.
- 6.2 **Ga** Garagen  
Garagen vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z. B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Drännpflaster, wassergebundene Decke oder ähnelndem.
- 6.3 **TGa** Tiefgaragen  
Flächen für Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind mindestens 0,6 Meter unter das bestehende Geländeneiveau abzusenken, ent-sprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.
- 6.4 **Ngl** Nebengebäude (Landwirtschaft mit Garagen)

- 7.1 **Fl** Fläche für die Landwirtschaft
- 7.2 **Gr** Private Grünfläche
- 7.3 **B** Zu erhaltende Bäume
- 7.4 **B** Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)  
Geringfügige Abweichungen vom vorgeschlagenen Standort sind zulässig. Zu verwenden sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume, Mindestqualität: 3xv, STU 14 - 16 cm.
- 7.5 **S** Spielplatz

- 7.6 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaut oder durch die Tiefgarage unterbauter Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen. Die per Planzeichen festgesetzten Bäume können angerechnet werden. Mindestens 20 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu bepflanzen.
- 7.7 Entlang der Verkehrsflächen dürfen keine Mauern und Sichtschutzelemente errichtet werden. Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

- 8.1 Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sicker-mulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW sind zu beachten. Bei mehr als 1.000 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

- 9.1 Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 1. März) erfolgen. Zum Schutz der Fledermäuse ist vor dem Abbruch des Gehöftes durch einen fledermauskundigen Fachmann festzustellen, ob das Gebäude (insbesondere der Dachstuhl und die Fassadenverkleidung) ein Quartier von geschützten Fledermausarten ist bzw. als Quartier geeignet ist. Sofern nicht auszuschließen ist, dass geschützte Fledermausarten in den jeweiligen Gebäuden vorkommen, sind die Abbruch-bau-, Umbauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Zeiträumen durchzuführen, in denen weder Sommer- noch Winterquartiere durch Fledermäuse besetzt sind. Dies ist in der Regel zwischen Mitte März bis Ende April und zwischen September bis Ende Oktober der Fall.

- 10.1 **Ab** Anbauverbotszone an der Weilheimer Straße (Breite 20 m)
- 11.1 **Im** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Für den Baubereich 1 gilt: Auf der Gebäudewestseite sind schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlaf-, Gast-, Wohnzimmer, Büros u.a.) so zu errichten, dass sie ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäudenoord- oder -südseite besitzen. In den Obergeschossen müssen diese Lüftungsfenster bis zu einem Mindestabstand von 5 m zur westlichen Baugrenze mittels eines verglasten Balkons o.a. in Richtung Seeselter Straße abgeschirmt werden.

- 12.1 **M** Maßzahl in Meter, z. B. 5,00 m

- 1. 832 Flurstücksnummer, z. B. 832
- 2. **Fl** Flur- und Nutzungsgrenzen
- 3. **Gr** Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 4. **1** Bezeichnung des Baubereiches, z. B. 1
- 5. **Gr** Vorgeschlagener Baukörper
- 6. **Ab** Gebäudeabriss
- 7. **TG** Tiefgaragenrampe
- 8. **Mö** Mögliche Altlasten  
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).
- 9. **Bd** Bodendenkmäler  
Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- 10. **Bd** Bodendenkmäler  
Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.
- 11. **Ber** Berücksichtigung von Starkregenereignissen  
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008 ist zu beachten. Aufgrund der möglicherweise überall auftretenden Starkregenereignisse wird empfohlen: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasser-dicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installations-durchführungen etc.). Für die Tiefgaragenzugänge (soweit geplant) empfehlen wir die Anordnung einer Schwelle bis zu 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.
- 12. **S** Schutz bestehender Gehölze:  
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- 13. **Pf** Pflanzliste:  
Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume
Großbäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Betula pendula (Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Fraxinus excelsior (Esche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde)
Kleinbäume: Acer campestre (Feldahorn) Prunus avium (Vogelkirsche) Sorbus aria (Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Eberesche)
Thujaen sind unzulässig.

Sträucher
Corylus avellana (Hasel) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe) Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 14. **Ba** Baumschutz:  
Um dem Baumschutz Rechnung zu tragen, ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.
- 15. Wer gegen die Festsetzung zum Erhalt der Bäume (= Festsetzung 7.2) zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld von bis 10.000 € belegt werden. Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Baumart, Baumhöhe, Stammdurchmesser) kann der Anlage "Baumbestandsplan" zur Begründung der 25. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges" entnommen werden.
- 16. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

- C) **N** Nachrichtliche Übernahmen  
1. Soweit im Bebauungsplan nicht abweichend festgesetzt, richtet sich die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Seeshaupt vom 25.01.1995.  
2. Soweit im Bebauungsplan nicht abweichend festgesetzt, gilt die Orts-gestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt vom 10.02.2006.  
3. Soweit im Bebauungsplan nicht abweichend festgesetzt, gilt die Ein-friedungssatzung der Gemeinde Seeshaupt vom 28.06.1995.

- D) **V** Verfahrensvermerke  
1. **A** Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.10.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 26.10.2020 bis 26.11.2020 einschließlich stattgefunden.

Seeshaupt, den  
Fritz Egold, 1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 08.12.2020 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 23.12.2020 bis einschließlich 23.01.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Seeshaupt, den  
Fritz Egold, 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**  
Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis einschließlich 23.01.2021 beteiligt.

Seeshaupt, den  
Fritz Egold, 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

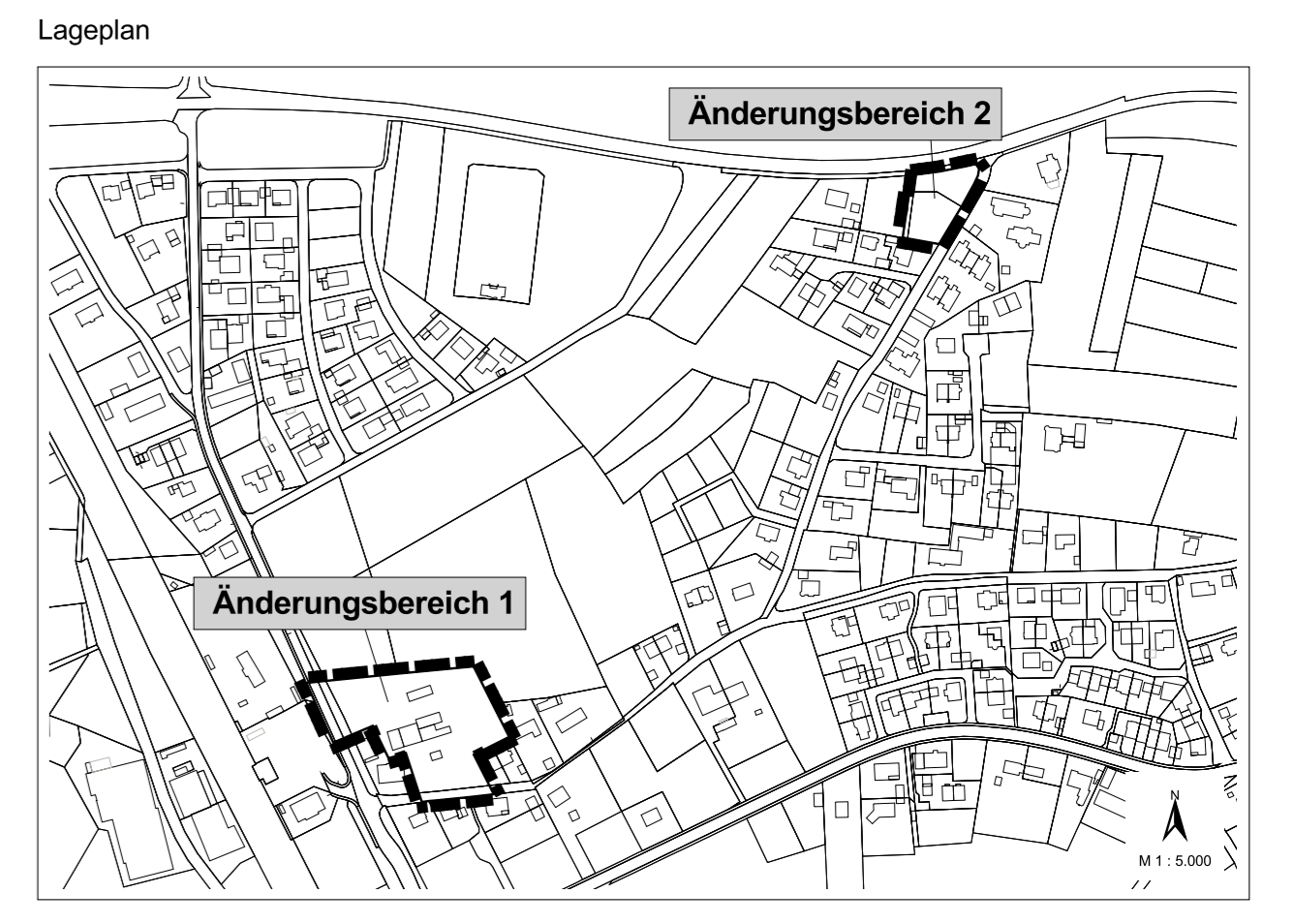
Seeshaupt, den  
Fritz Egold, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**  
Gemeinde Seeshaupt, den  
Fritz Egold, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 09.11.2021. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Seeshaupt, den  
Fritz Egold, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Seeshaupt 25. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges"



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**  
Fassung vom: 12.10.2020  
Geändert am: 08.12.2020  
Redaktionell geändert: 09.11.2021