



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Tiefental" als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Reines Wohngebiet; zulässig sind Wohngebäude.
3. Baugrenze; die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. ausdrücklich wird auf Festsetzung Ziffer A.16, zu erhaltende Bäume verwiesen!
4. Abgrenzung des Haustypes I im Kreis und II im Kreis gemäß Ziffer A.6.
5. Gebäudetyp II, bestehend aus Erdgeschoss und einem volles Obergeschoss ohne Kniestock. Die Oberkante der Fußpfetten darf nicht höher als 35 cm über O.K. Decke über Obergeschoss liegen.
6. Gebäudetyp I, zulässig Erdgeschoss mit max. 1 m Kniestock; Die Oberkante der Fußpfetten darf nicht höher als 100 cm über O.K. Decke über Erdgeschoss liegen.
7. offene Bauweise
8. maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier 214 qm; Die absolut festgesetzten Grundflächen werden unter Zugrundelegung einer Grundflächenzahl von 0,15 und den Bestandsbaugrundstücken ermittelt. Bei Grundstücksänderungen verändert sich auch die jeweils festgesetzte Grundfläche.
9. Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung;
10. Dachneigung 20 - 24 °
11. Firstrichtung bindend
12. Straßenbegrenzungslinie
13. öffentliche Straßenverkehrsfläche
14. private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün zur Eingrünung des Orts- und Landschaftsbildes zum Tiefental hin. Hinweis: Diese Flächen zählen nicht zum Bauland.
15. Pflanzgebot: Bei Erweiterungen von mehr als 50 qm Grundfläche und Neubauten sind pro Wohnung mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Für Fl.Nr. 329/8 und 329/3 kann dies auf den jeweils östlich angrenzenden Flächen und außerhalb des Baugrundstückes erfolgen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14-16cm; zu pflanzende Bäume (großkrönig/kleinkrönig) gem. Ziff.B.14.;
16. zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Baumbestandsliste)
17. Bezugspunkt gemäß Planfestsetzung Ziff. A.20 (höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände)
18. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 qm.
19. Festlegung der Anzahl der Wohnungen:
Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wie folgt ermittelt:
Pro vollendeter 650 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.
(Beispiel: 1.692 qm Grundstücksfläche: 1.692 qm/650 qm/Wo = 2,60 Wo; zulässig max. 2 Wo
Für das Baugrundstück Fl.Nr. 329/7 ist die bauordnungsrechtlich genehmigte Zahl der Wohnungen zulässig (Bestandsschutz).
20. Wandhöhen und Höhenlage der Gebäude, Dachaufbauten und Kniestöcke:
- Dachgäuben und Dachanschnitte sind unzulässig, ebenso Zwerchgiebel.
- Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf max. 30 cm über Oberkante der unveränderten, natürlichen Geländeoberkante bergseitig zur Erschließungsstraße hin liegen.
21. Stellplätze und Garagen sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt zu errichten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur im Bauland westlich der 600 m Höhenlinie.
22. Tiefgaragen: Tiefgaragen außerhalb der Baufenster sind unzulässig.

23. 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 bis 0,75 m sind zulässig, jedoch nur als bepflanzte Trockenmauern aus Natursteinen. Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Baufenster sind nicht zulässig, um den vorhandenen Terrassenrand der Eiszerfallslandschaft zu erhalten.
24. Geländeveränderungen: Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig. Ansonsten sind Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Baufenster nicht zulässig, um den vorhandenen Terrassenrand der Eiszerfallslandschaft zu erhalten.
25. Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.
26. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig; im Übrigen wird auf die Einfriedungssatzung verwiesen.
27. Ökologie:
- Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern, zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind Gebäude unzulässig.
- Unterkellerungen sind nur im Bereich der Baugrenzen zulässig.
- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterstein, Rasengitterstein etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit mindestens 30 % Fuganteil auszuführen.
28. "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 Wohnen (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG) eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechts (§ 31WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
29. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.
30. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Tiefental" wird der Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost, Abschnitt B" vom 24.Mai 1973 (letzte Fassung) einschließlich der bisherigen Änderungen, jeweils im Überschneidungsbereich, aufgehoben.

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 329/6 Fl.Nr., z.B. 329/6
2. Bestehende Hauptgebäude
3. Bestehende Nebengebäude
4. Gebäude vorgeschlagen
5. vorhandene zu erhaltende "Rahmenstrukturen" an Gehölzen mit lfd. Nr.(s. Baumbestandsliste)
6. Sonstiger Baumbestand; lt. Baumgutachten Thomas Knauer geschädigt bzw. zu fällen
7. Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
8. abzubrechende Gebäude
9. bestehende Grundstücksgrenze
10. Hinweis zum Standort von Garagen und Stellplätzen
11. Böschungskante des Tiefentals
12. Höhenlinie, z.B. 595 m ü.NN.
13. Eingrünungsfläche / Pufferstreifen zum angrenzenden Gewässer
14. Pflanzlisten: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume + Sträucher werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden (Autochthones Pflanzgut):

Artenliste 1: Laubgehölze	Bergahorn	Artenliste 2: Sträucher:	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Amelanchier canadensis	Hartriegel
Carpinus betulus	Rotbuche	Cornus sanguinea	Haselnuss
Fagus sylvatica	Esche	Corylus avellana	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Wikikirche	Euonymus europaeus	Liguster
Prunus avium	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Quercus robur	Vogelbeere	Lonicera xylosteum	Pfeifenstrauch
Sorbus aucuparia	Winterlinde	Philadelphus coronarius	Schlehdorn
Tilia cordata	und besonders Obstbäume	Prunus spinosa	Kreuzdorn
		Rhamnus cathartica	Holunder
		Sambucus nigra	Flieder
		Syringa vulgaris	
15. 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).

16. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
17. Bodendenkmäler: Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
18. Pflanzabstände: Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten: Bäume: mind. 4 m, Obstbäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.
19. Landwirtschaftliche Emissionen
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauer auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dulden sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dulden.
20. Baugrund
Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherren eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangschiechtwasser).
21. Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.
22. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlusschänke werden im Straßen- und Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen integriert.
23. Bäume, die Schädigungen aufweisen, sind von hohem ökologischen Wert. Sie stellen u.a. einen Lebensraum für viele Tierarten (z.B. Insekten, von denen sich wiederum z.B. Vögel ernähren), Pilze und Pflanzen wie z.B. Moose und Flechten, dar. Sofern solche Gehölze nicht aus Gründen wie z.B. der öffentlichen Sicherheit unbedingt beseitigt werden müssen, sollten diese so lange wie möglich erhalten bleiben.



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 30.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren und nach § 13 a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2009 wurde mit Begründung gem. § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2009 bis 11.01.2010 öffentlich ausgelegt.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.11.2009 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2010 wurde mit Begründung gem. § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2010 bis 13.04.2010 erneut öffentlich ausgelegt.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.03.2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 22.06.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2009 / geändert: 10.03.2010 / redakt. ergänzt am 22.06.2010, als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung der Satzung
Gemeinde Seeshaupt den 28.06.2010
Gemeinde (Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan wurde am 30.06.2010 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 den 30.06.2010
Gemeinde (Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Bebauungsplan "Tiefental", Gmkg. Seeshaupt
Maßstab: 1 : 1000
N
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte 1:1000
 Stand: Juli 2009
 Stand: 25.09.2009 / geändert: 10.03.2010 / redakt. ergänzt am 22.06.2010

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

Grünordnung:
Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
e-mail: goslich@web.de