

Seehöhe Starnberger See: 584 m ü.NN.  
 Wasserstand HW 100: 585,12 müNN

**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt Ortsmitte F", Gemeinde Seeshaupt, gem. § 13 BauGB**

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 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 (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

**A. Änderung**

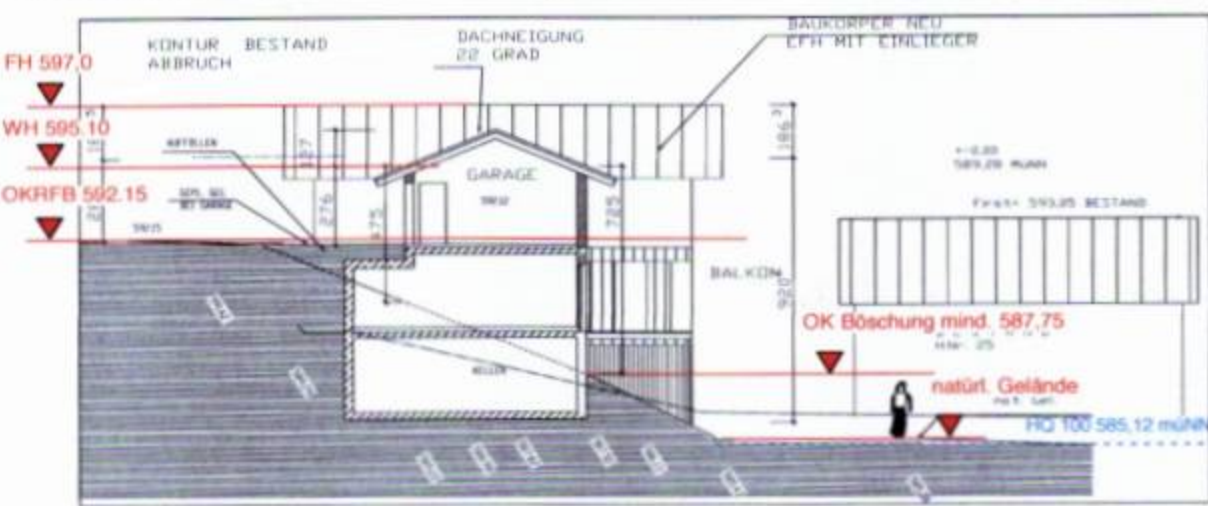
- § 1 Der Bebauungsplan „Seeshaupt Ortsmitte F“, Gemarkung Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 27.12.1993 in Kraft getreten.
- Im Bereich Grundstück Fl.Nr. 85/2 wird die in der nebenstehende Planzeichnung enthaltene Änderung festgesetzt.
  - Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten!
  - Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
  - Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Seeshaupt Ortsmitte F“ und seiner Änderungen 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
- Mischgebiet; Regelungen Ziff. A.1.2, B.10.1,10.2 des B-Plans vom 27.12.1993 sind zu beachten.
- Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten!
- Fläche für Garagen und Stellplätze; diese sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung können mindestens 5 m lange Stauräume vor den Garagen ganz als Stellplatz angerechnet werden.
- max. 2 Vollgeschosse zulässig; das Erdgeschoß liegt ausgehend von der OK der Staatsstraße darüber, das darunter gelegene Untergeschoss ist das 2. Vollgeschoss
- max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, hier 200 qm  
Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone und Terrassen um jeweils bis zu 15%.
- Satteldach, flache Dacheigung unter 35°; Dachgauben sind unzulässig;  
Flachdach; begehbare Dachterrasse für den westlich des Hauptgebäudes gelegenen Gebäudeteil
- Die Brüstung der Dachterrasse des Westflügels ist durchbrochen zu gestalten.
- max. zulässige Wandhöhe in m üNN bzw. Firsthöhe üNN in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeteile mit unterschiedlicher Geschossigkeit oder Höhen
- Firstrichtung verbindlich
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u.ä.) sind so zu errichten, dass sie mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster zur lärmabgewandten Seite besitzen(Grundrissorientierung).
- Böschung zwingend anzulegen; der natürliche Geländeverlauf ist beizubehalten mit Ausnahme des Garagenvorfahrtbereiches
- Böschung unter den Balkonen / Anbauten gem. Ziff. B.4; zwingend anzulegen; Neigung Höhe zu Breite ist mind. 1 : 2.
- Private Grünflächen; Zweckbestimmung: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Die Böschungen sind stellenweise mit Büschen zu begrünen; der hohe Mittelbau an der seeseitigen Fassade ist zumindest im Untergeschoss (Sockelgeschoss) teilweise zu beranken.
- öffentliche Straßenfläche mit Begrenzung (Gehweg = G; Unterteilung nur als Hinweis!)
- Sichtdreieck; innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB). Innerhalb der in der Bebauungsplanänderung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

- Pflanzgebiet: zu pflanzende heimische Laubbäume großkronig/leinkronig; Lage geringfügig verschleiblich; Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; Auf dem Baugrundstück sind mindestens 3 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen; die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, ggf.nachzupflanzen; die Bäume sind ggf.mit einem Baumschutz gegen Anfahren zu sichern.  
Vorgeschlagene Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*); Apfeltorn (*Crataegus laevigata*); ...  
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14-16 cm;
- Einfriedungen: Auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Ziff. B.10.13 rechtsverbindlich seit 27.12.1993, wird ausdrücklich Bezug genommen.
- Die Zufahrt zur Fl.Nr. 85/2 muss so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße möglich ist. Daher ist auf dem Grundstück eine ausreichende Wendemöglichkeit vorzusehen. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen. Die Eckausrundungen der Zufahrten sind so auszubilden, dass sie mit einem Pkw ungehindert befahrbar sind ohne angrenzende Bankettfläche der Fahrbahnlflächen des Gegenverkehrs zu benützen. Zudem ist in der Zufahrt ein ausreichender Stauraum ohne Tor vorzusehen, so dass die Staatsstraße zügig verlassen werden kann. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG) unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. den Zufahrtsrichtlinien).
- Das unterste Geschoss (= 2. UG) muss wie in Ziff. C. Schnittfestsetzung zum See hin angebösch werden, die übrigen Flächen dieses Geschosses müssen holzummantelt ausgeführt werden.
- Die Ortsgestaltungssatzung, die Einriedungssatzung und die Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

**C. Schnittfestsetzung A - A Maßstab 1 : 250 (Grundlage: Vorentwurf Arch. Werlich vom Oktober 2011)**



OKRFB = Oberkante Rohfußboden max.

**D. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Fl.Nr., z.B. 85/2; Maße in Metern, z.B. 5 m
- Bestehende Hauptgebäude / Bestehende Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude / vorgeschlagenes Gebäude
- Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen. Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen.
- Aus gestalterischen Gründen soll die Doppelgarage optisch vom Gebäude abzusetzen, z.B. durch Holzverkleidung o. dgl.
- Für Baugebiete am See gilt:  
- Möglichst keine Direktleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen  
- Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m)  
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte wegen Bade- und Erholungsbereichen
- Seeinbauten wie Stege und Uferbauten sind wasserrechtlich über das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2 in 82319 Starnberg, genehmigen zu lassen. Änderungen an bestehenden, wasserrechtlich genehmigten Stegen und Uferbauten sind vor Beginn der Arbeiten mit dem Landratsamt Starnberg abzustimmen.  
Aufgrund der hohen Bestandsdichte an Stegen im Starnberger See wird die Errichtung von neuen Stegen negativ beurteilt. Befinden sich Seeinbauten auf der Seeuferungsfläche, sind diese Einbauten mit der Bayerischen Schlosserverwaltung / Außenstelle Starnberger See, Max-Zimmermannstraße 11 in 82319 Starnberg abzustimmen.  
Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Baufaufsichtliches Verfahren:** Wegen der besonderen Situation direkt am Starnberger See ist im Geltungsbereich dieser Änderung generell ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Mit der Baueingabeplanung ist auch eine Gesamtplanung der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen.

**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 13.09.2011 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 28.10.2011 wurde in der Zeit vom 30.11.2011 bis 02.01.2012 durchgeführt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.11.2011 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 31.01.2012 wurde in der Zeit vom 14.02.2012 bis 23.02.2012 durchgeführt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.02.2012 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 28.02.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 28.10.2011, geändert 31.01.2012, redakt. erg. 28.02.2012, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung: Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplanänderung beschlossenen Fassung. Ausfertigt am: Seeshaupt, den 14.03.2012

5.0 Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde am 14.03.2012 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.  
Seeshaupt, den 16.03.2012

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See  
 Bebauungsplan "Ortsmitte F", Fl.Nr. 85/2;  
 14. Vereinfachte Änderung; Gmkg. Seeshaupt Maßstab: 1 : 500

Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt 2011  
 Stand: 28.10.2011/ geändert: 31.01.2012/ redakt. ergänzt: 28.02.2012  
 Planfertiger: Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt, Regierungsbaumeister  
 Aignerstraße 29 81541 München  
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

19.VA





**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte I", Gemeinde Seeshaupt, Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB**

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

**SATZUNG**

**A. Änderung** (Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet!)

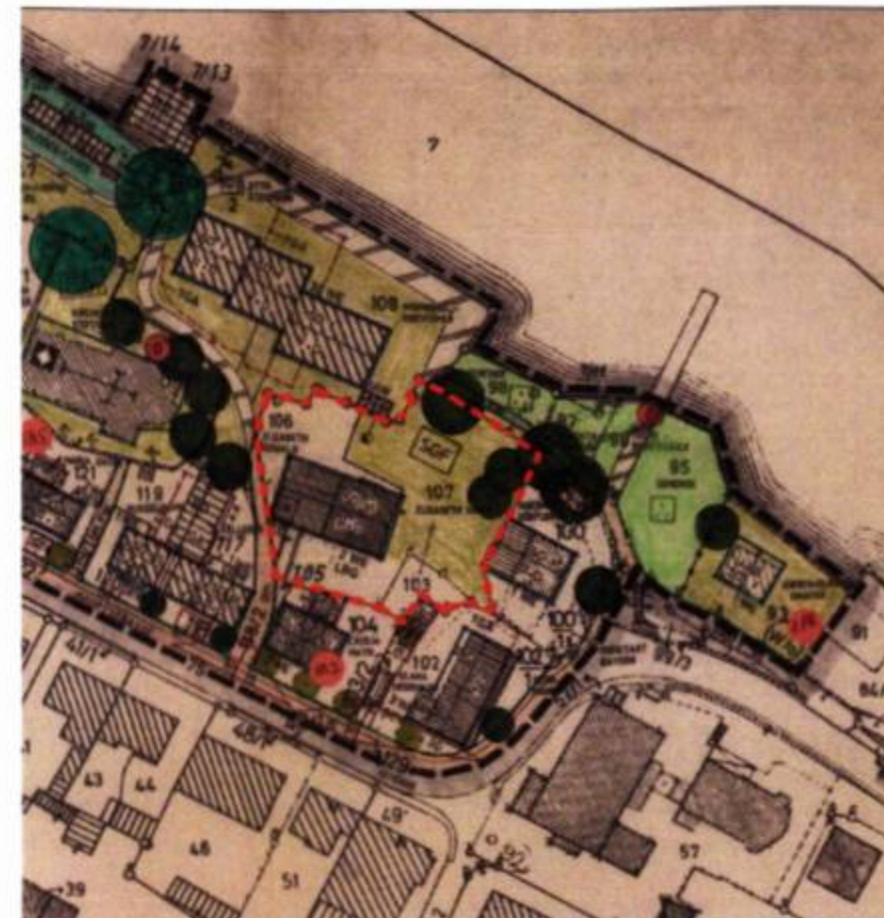
- § 1** Im Bereich der Fl.Nr. 103, 106 und 107, Hauptstraße 15, Gmkg. Seeshaupt, werden folgende Änderungen getroffen:
- An der Nordostecke des Hauptgebäudes wird eine gesondert abgegrenzte Fläche als Anbauzone für offene Balkone nur im Erdgeschoss neu festgelegt.
  - Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
  - Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Seeshaupt-Ortsmitte I" und seiner Änderungen 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. Planzeichenerklärung**

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze; die Abstandflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten
- Anbauzone ausschließlich für offene Balkone nur im Erdgeschoss
- zulässige Grundfläche für den Balkon, hier 35 Quadratmeter
- Anzahl der zulässigen Wohnungen, hier festgelegt für die Gebäude im Baufenster gesamt 2 Wohnungen zulässig
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss)
- Satteldach, steile Dachneigung, z.B. über 35 °
- Firstrichtung festgelegt
- Umgrenzung der Fläche für Garagen
- Landwirtschaftliches Betriebsgebäude
- Maße in m, z.B. 7,50 m
- Private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- Für den Balkon ist als Ausgleich und zur Gestaltung des Ortsbildes ein heimischer Obstbaum und 3 Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Obstbäume Hochstamm STU14-16 cm.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte I", (ohne Maßstab!)



**C. Hinweise**

Wasserversorgung: Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.  
Abwasserentsorgung: Sämtliche Neubauten sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.  
Niederschlagswasser: Sämtliche Neubauten sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Flächen möglichst zentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen.

**D. Begründung**

Planungsrechtliche Vorgaben  
Für das zu überplanende Gebiet besteht seit 27.12.1993 der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan „Seeshaupt - Ortsmitte I“ nach § 30 Abs. 1 BauGB.  
Anlass und Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der Wunsch des Grundeigentümers nach Erweiterung der Wohn- und Freiraumqualität durch den Anbau eines offenen Balkons im Erdgeschoss.  
Der Umgriff der Änderung beträgt 2.487 qm.  
Der Baubestand ist bereits im bestehenden Bebauungsplan durch eng gezogene Baugrenzen festgelegt.  
Geplant ist ein offener Balkon ausschließlich im Erdgeschoss einschließlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Umwehrung, jedoch ohne Überdachung etc.. Der Balkon soll als Holzkonstruktion errichtet werden.  
Der Verteilerschlüssel zur Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten bleibt durch den Balkonanbau unberührt.  
Anwendung der Eingriffsregelung / Umweltbericht (§ 2 a BauGB):  
Im Planungsbereich gilt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Balkonanbau ist für die Wohn- und insbesondere Freiraumqualität sinnvoll und städtebaulich vertretbar.  
Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Nachdem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 26.02.2013 die Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte I" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 13.05.2013 hat in der Zeit vom 12.06.2013 bis 12.07.2013 stattgefunden.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.06.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2013 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.05.2013 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:  
Seeshaupt den 12.08.2013  
Gemeinde  
(Siegel)  
Bernwieser, J. Bürgermeister  
Stuffer
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 12.08.2013 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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.

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 14.08.2013  
Gemeinde

(Siegel)  
Bernwieser, J. Bürgermeister  
Stuffer

**Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte I"**

Maßstab: 1 : 500



Planfertiger:  
Dipl. Ing. Rudolf Reiser • Architekt Regierungsbaumeister • Aignerstraße 29 • 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de  
München, den 13.05.2013

RUDOLF REISER  
ARCHITECT  
REGIERUNGSBAUMEISTER  
TELEFON 089 / 69 55 90  
AIGNERSTRASSE 29  
81541 MÜNCHEN