



Hinweis zur Staatsstraße 2064:  
Die Gemeinde Seeshaupt als Erholungsort strebt im Ortskernbereich  
linienhaft Tempo-30 zur Reduzierung der Lärmmissionen, zur Ver-  
besserung der Verkehrssicherheit und Sicherung der Umfeldqualität an.

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 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), - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom  
Architekturbüro R. Fieser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Dissenen gefällte Bebauungsplanänderung  
als

- Satzung.**
- A. Änderung des Bebauungsplans "Seeshaupt-Ortsmitte II":**  
Der Bebauungsplan "Seeshaupt-Ortsmitte II" der Gemeinde Seeshaupt vom 20.12.1993 und der  
1. Änderung vom 20.04.2004 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
- Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung  
festgesetzt. Die Planzeichnung ersetzt in diesem Bereich die bisherigen Planzeichnungen des  
Bebauungsplans "Seeshaupt-Ortsmitte II" vom 14.12.1993 und der 1. Änderung vom 20.04.2004.
  - Die übrigen Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Satzung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Seeshaupt-Ortsmitte II" und  
der 1. Änderung gelten weiter, sofern durch diese 2. Förmliche Änderung keine andere Regelung  
getroffen ist.
  - Diese Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- § 2 In Kraft treten**  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0  
der Verfahrensvermerke).
- B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
- Geltungsbereich der Satzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Gebäudeteile unterschiedlicher Wandhöhe  
und Geschoszfzahl
  - Mischgebiet:  
Es gelten die Regelungen Ziffer B.9.1 Bebauungsplan "Seeshaupt-Ortsmitte II".  
Im Bereich "Ehem. Forstamt" sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nur gewerbliche  
Nutzungen zulässig; Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
  - Allgemeines Wohngebiet: Es gelten die Regelungen Ziffer B.9.1 des Bebauungsplans  
"Seeshaupt-Ortsmitte II"; abweichend davon sind Schank- und Speisewirtschaften  
unzulässig.
  - Besondere Nutzungszwecke von Flächen, hier: für das ehem. Forstamt und die  
Geschossbauten dienende Funktionen, z.B. Mutter-Kind-Gruppe, Spielhaus, Hobby-  
räume, Fahrradstellräume, usw.. Ausnahmsweise sind andere Nutzungen zulässig.

- Baugrenze
- Flächen, in denen nur erdgeschossige Anbauten, Wandhöhe max. 3 m, z.B. als  
Wintergärten zulässig sind.
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; diese sind  
nur innerhalb dieser Flächen zulässig; bei Planzeichen St sind nur Stellplätze zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen  
und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse;  
die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus dem Planeintrag.  
nur Einzelhäuser zulässig
- zulässige Grundfläche pro Baubereich als Höchstmaß, hier: 150 qm;  
die zulässige Grundfläche darf um 5% für Balkone überschritten werden.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Bau-  
NVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.  
Zufahrten, Stellplätze und Terrassen in wasserundurchlässiger Ausführung werden  
nicht zur Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 gerechnet.
- Satteldach/Walmdach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung;  
Hauptgebäude Verhältnis (Breite/Länge) von mindestens 1:1,2.  
Firstrichtung festgelegt
- einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Parkanlage, Verkehrsgrün
- private Grünfläche gem. Art. 91 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.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-  
wicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Pflanzgebiet: Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind  
mindestens 1 großkroniger Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu  
unterhalten und ggf. nachzupflanzen.  
Mindestpflanzgröße: Bäume: Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm  
STU 14 - 16 cm; zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff. C.9.0;  
Lage verschieblich; Bäume in Sichtdreiecken: Abstimmung mit SBA Weilheim erf.  
wasserundurchlässige Parkplätze mit umgrenzender Laubhecke  
zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Begründung)
- wasserundurchlässige Parkplätze mit umgrenzender Laubhecke  
zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Begründung)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie;  
Hinweis: mögliche Unterteilung mit Grünfläche/Schotterterrassen etc.)
- private Verkehrsfläche; mit Geh- und Fahrtrasse zu belastende Fläche zugunsten  
des jeweiligen Mit Eigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB);  
abzubrechende Gebäude
- zulässige Einfriedungslinie; Fläche außerhalb in Richtung Weilheimer Straße und  
Pettenkofelallee dürfen nicht eingefriedet werden.
- Tiefgaragenrampe; die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhalten, die Innen-  
wände und die Decke der Rampe sind mit schallschluckenden Wandverkleidungen  
zu versehen. Das Tor sowie der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüssel-  
schalter) o.ä. sind im Bereich des unteren Rampenendes anzubringen.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz  
von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-  
gesetzes:  
- Lärmschutzwand W1; festgelegte Höhe 3,0 m; ohne Lücken zwischen Wohnhaus  
und Garagen/Nebengebäude zu errichten.  
- Errichtung einer zusammenhängenden Garagenzelle (Parzelle 6 und westlich  
davon) mit einer Mindeststirnhöhe von 4,5 m;  
- Die Garagenzelle ist zwingend und ohne Lücken dazwischen zu errichten.
- Grundrissorientierung:  
GO 4: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu  
errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der  
Südwestseite des Gebäudes besitzen, oder im Erdgeschoss auf der Südostseite des  
Gebäudes ein Fenster besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrenn-  
baren Wintergarten o.ä. belüftet werden können.  
GO 5: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu  
errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der  
Südwestseite des Gebäudes besitzen, oder im Erdgeschoss hinter der Wand 1 ein  
Fenster besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Winter-  
garten o.ä. belüftet werden können.  
GO 6: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu  
errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der  
Südwestseite des Gebäudes besitzen, oder im Erdgeschoss hinter der Wand 1 ein  
Fenster besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Winter-  
garten o.ä. belüftet werden können.  
GO 1.1: Ehemaliges Forstamt (= Teilfläche Parzelle 1):  
Kinder- und Schlafzimmer sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften  
geeignetes, stehendes Fenster auf der Südwestseite des Gebäudes besitzen,  
Wohnzimmer sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes,  
stehendes Fenster auf der Südwest-, Südost- oder Nordwestseite des Gebäudes  
besitzen.  
GO 1.2: Südöstliche Parzelle im Mischgebiet (= Teilfläche Parzelle 1).  
Kinder- und Schlafzimmer sind so zu errichten, dass sie bei einer Anordnung auf der  
südöstlichen Gebäudeseite mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes  
Fenster auf einer anderen Gebäudeseite besitzen.
- Standort für Müll; Tonnen müssen zur Abholung an diesen Standort gebracht werden.
- flache Dachneigung, hier: Satteldach max. 30°, Walmdach max. 35°
- Dachaufbauten und Zwerggiebel sind im Geltungsbereich unzulässig. Beim "ehem.  
Forstamt" sind Solar- und Fotovoltaikanlagen auf dem Dach unzulässig.
- Sichtdreieck: Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1,0 Höhe frei-  
zuhalten. Einzel stehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,0 m sind  
zulässig. (Hinweis: Pflanzung in Abstimmung mit Straßenbauamt Weilheim).
- maximale zulässige Wandhöhe, hier z.B. 6,5m (gemessen von der OK EG FFB entlang  
der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der  
Oberkante der Dachhaut)
- Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB: Erhaltung baulicher Anlagen und der  
Eigenart von Gebieten ("Erhaltungssatzung")
- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über Straßenniveau; ausgenommen ist das  
bestehende Forstamtsgebäude auf Parzelle 1.
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen ("Verteilerschlüssel") der 1. förmlichen Änderung:  
a) Mischgebiet: Abweichend von der Regelung in Ziffer 7.3.1 der 1. Änderung sind über 2.001 qm  
maximal 11 Wohnungen (= WE) zulässig.  
b) Allgemeines Wohngebiet (WA): Gemäß der Regelung in Ziffer 7.3.2 der 1. Änderung sind zulässig:  
0 qm - 750 qm = 1 WE; 751 qm - 3.001 qm = 3 WE; 3.002 qm - 3.750 qm = 5 WE  
751 qm - 1.500 qm = 2 WE; 3.751 qm - 4.500 qm = 6 WE  
1.501 qm - 2.250 qm = 3 WE; 4.501 qm - 5.250 qm = 7 WE maximale Obergrenze  
2.251 qm - 3.000 qm = 4 WE  
Anteilige Grundstücksflächen für Garagen sind mitzurechnen. Auf die Festsetzung "Mindestgrund-  
stücksgrößen" Ziffer 9.17 des ursprünglichen Bebauungsplans und der 1. Änderung, Ziffer 7, wird  
ausdrücklich verwiesen.
- 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.
- Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen, unverschmutztes  
Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für  
Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen und Tiefgaragen sind Gebäude unzulässig. Die Mindestüber-  
deckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich im Mittel 60 cm betragen, die Oberboden-  
dicke darf 40 cm nicht unterschreiten.

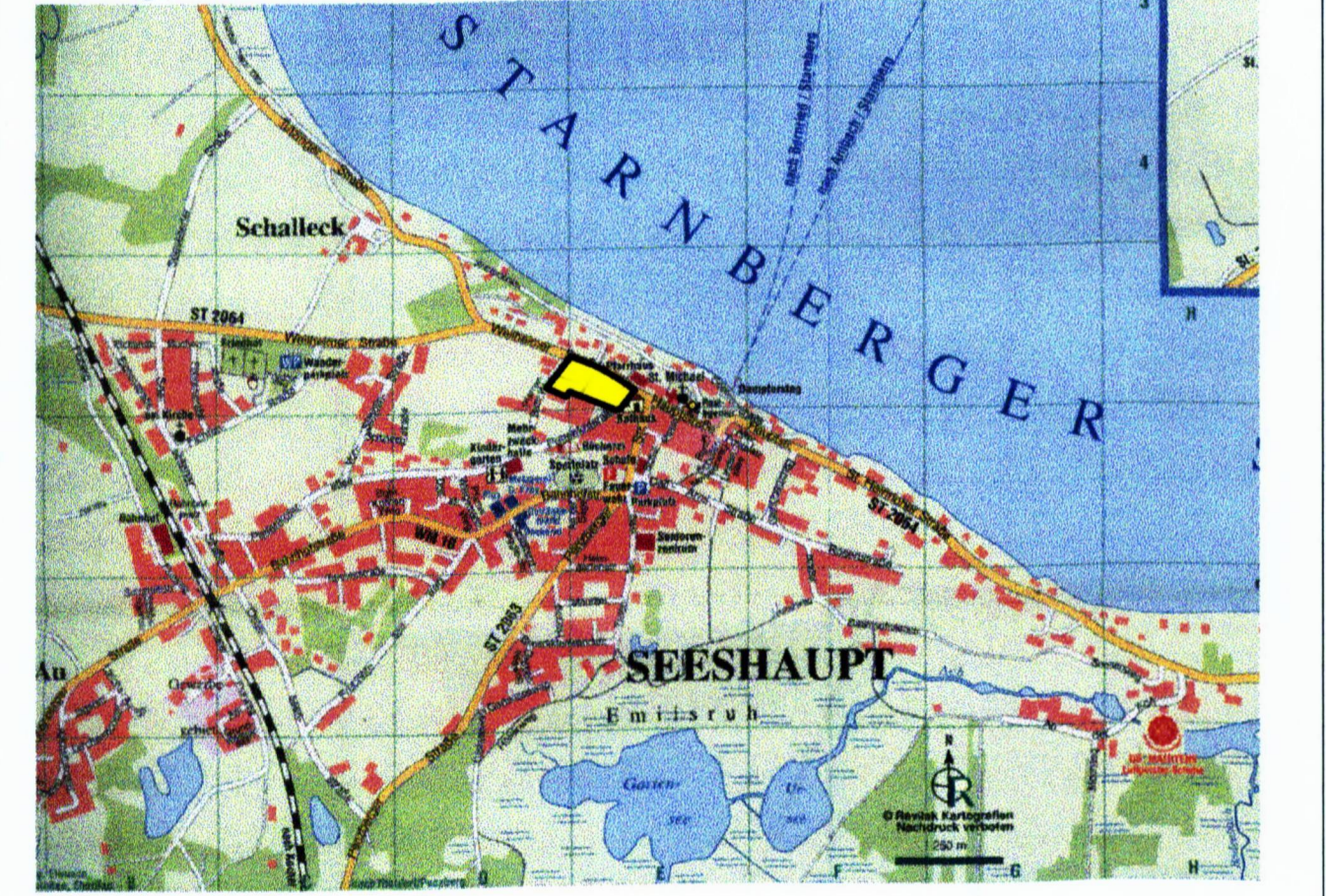
- Bestehende Grundstücksgrünze
- vorgeschlagene Grundstücksgrünze / entfallende Grundstücksgrünze
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Unterteilung von Stellplätzen, Tiefgaragenplätzen, Parkplätzen
- Hinweise zur Lage von Fahrrädern etc.
- Obstbaumbestand (intensiv genutzt; nach Möglichkeit aus Gründen des Ortsbildes  
zu erhalten).
- Baudenkmal nach Bayer. Denkmalschutzgesetz
- lfd. Parzellen-Nummer, z.B. 6
- entfallende Gehölze, z.B. Baum Nr. 29 lt. Gehölzliste der Begründung Ziff. 8.4.4
- Lärmschutzwand W2: Im Bereich des ehem. Forstamtes ist eine transparente  
Lärmschutzwand mit einer Höhe 1,80 - 2,75 m zulässig, damit der südlich  
angrenzende Wohnhof vor dem Lärm geschützt ist. Geringfügige Abweichungen  
sind zulässig.
- Grünordnung und Pflanzlisten: Es gelten die gem. Ziffer 9.13 "Grünordnung" festgelegten Regelungen  
des ursprünglichen Bebauungsplans "Seeshaupt-Ortsmitte II". Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf  
Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden  
Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Auf-  
schüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
- Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasser Versorgungsanlage anzuschließen.  
Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 01.08.2006 die Änderung des Bebauungsplans  
beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom  
20.07.2006 hat in der Zeit vom 16.08.2006 bis 18.09.2006 stattgefunden.  
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 hat mit Schreiben vom 07.08.2006 stattgefunden.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 20.10.2006 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2  
BauGB in der Zeit vom 04.12.2006 bis 08.01.2007 öffentlich ausgestellt.  
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 24.11.2006 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderates vom 09.01.2007 den Bebauungsplan in der  
Fassung vom 20.10.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht hierzu.
- Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen  
Fassung. Ausfertigt am:

Seeshaupt, den 29.01.2007  
Gemeinde  
  
Kimer, Erste Bürgermeister  
(Siegel)

6.0 Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde wurde am 22.01.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht.  
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.



Katastergrundlage:  
Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt

Stand: 20.07.2006  
geändert: 20.10.2006

Planfertiger:  
Dipl.-Ing. Rudolf Fieser, Architekt  
Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/69590 • Fax. 089/6921541  
e-mail: staedtebau.fieser@t-online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfgangstraße 20 86911 Dissen-St. Georgen  
Tel. 0867/9265 • Fax. 0867/71473  
e-mail: goslich@web.de