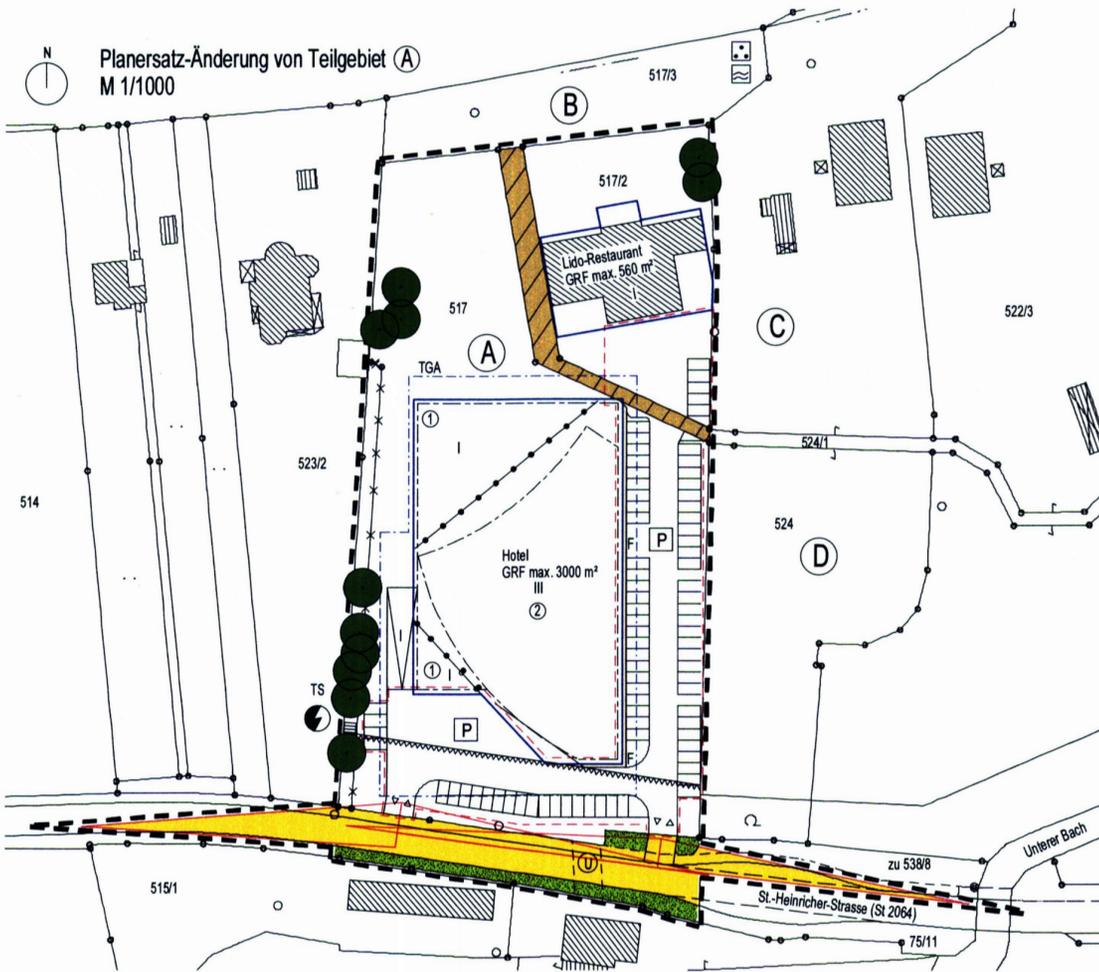


Änderung des Bebauungsplanes "Lidogelände" der Gemeinde Seeshaupt als 1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes vom 18.12.1998 St.-Heinricher-Strasse 113 für den Geltungsbereich A

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§1-4, 8ff. und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung. Dieser Bebauungsplan ändert den Geltungsbereich A des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lidogelände" vom 18.12.1998 und der geänderten Fassung vom 24.09.2001.



A) Festsetzung durch Planzeichen

Die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes "Lidogelände" vom 18.12.1998 und der geänderten Fassung vom 24.09.2001 werden durch folgende Festsetzungen ergänzt bzw. die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches A geändert:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches A
- Kennzeichnung unterschiedlicher Bauteilbereiche z. B. Bauteilbereich 1
- Fläche für Tiefgarage (TGA)
- Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Davon nicht betroffen sind Verkehrsflächen, Stellplätze für PKWs und Busse sowie Grünanlagen.
- Fußweg

B) Hinweise durch Planzeichen

Die Hinweise durch Planzeichen des Bebauungsplanes "Lidogelände" vom 18.12.1998 und der geänderten Fassung vom 24.09.2001 werden durch folgende Hinweise ergänzt bzw. der Vorschlag für die Baukörperform geändert:

- Anordnung der Stellplätze
- Vorschlag für Baukörperform
- Einfahrt und Ausfahrt

C) Festsetzungen durch Text

Es gelten die Festlegungen durch Text des Bebauungsplanes "Lidogelände" vom 18.12.1998 und der geänderten Fassung vom 24.09.2001 mit Ausnahme der folgend geänderten Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung:
der Teil A des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet -Hotel-, gem. §11BauNVO festgesetzt.
a) Die Festsetzung a) wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Beherbergungsbetriebe, die der Erholung dienen bzw. zu Schulungszwecken verwendet werden, mit max. 218 Betten.
e) Punkt "e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal..." entfällt.
f) Die Festsetzung f) wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Für den Geltungsbereich wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§30 WEG), eines Dauerwohnrechtes oder eines Dauernutzungsrechtes (§31 WEG) einer Genehmigung nach §22 BauGB bedarf. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen ausschließlich auf Fremdversorgung der Übernachtungsgäste abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, dass eine Vollverpflegung möglich ist.
Die Kapazität der Restaurationsräume im Hotel darf die Anzahl der Betten von 218 nicht übersteigen. Bau und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.
Eine Aufteilung in Teileigentum ist nicht zulässig.

4. Grundform der Gebäude:
Die Festsetzung Punkt 4. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Die Grundform der Gebäude ist durch die Baugrenzen vorgegeben wobei der Hauptbaukörper des Hotels nicht parallel zu den Baugrenzen verläuft. Es sind konkav schwingende Fassaden vorgegeben, welche im Grundriss eine Segelform ergeben.
Die zulässige Wandhöhe darf von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Attikaabdeckung für den Bauteilbereich ① maximal 6,0 m und für den Bauteilbereich ② maximal 15,0 m betragen.

5. Dachform, Eindeckung und Neigung:
Die Festsetzung Punkt 5. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Als Dachform für den Bauraum "Hotel" sind Sattel- und Walmdächer, für untergeordnete Bauteile auch Flach- und Zeltedächer zulässig.

Erdgeschossige Baukörper dürfen mit Flachdächern oder Pultdächern errichtet werden. Im Innenbereich des Hotels darf über dem 3. Vollgeschoss ein Flachdach angeordnet werden, wenn es sich nach außen nicht abzeichnet und wenn das Dachgeschoss an den gesamten Gebäudeaußenseiten eine Traufe mit Sattel- bzw. Walmdachausbildung besitzt. Siehe hierzu folgenden Systemschnitt:



Im Dachgeschoss darf über die gesamte Gebäudelänge ein Dachaufbau angeordnet werden. Es darf dadurch ein Attikageschoss entstehen, welches jedoch bezogen auf die gesamte Grundfläche des Gebäudes kein Vollgeschoss sein darf. Die Dachneigung darf 10° bis 40° betragen. Als Dacheindeckung dürfen Bleche, Schindeln oder rotfarbene Ziegel verwendet werden. Blechdächer müssen eine matte Oberfläche besitzen. Die erdgeschossigen Flachdächer müssen mindestens zu 2/3 ihrer Fläche begrünt werden.

Als Dachform für den Bauraum "Lido-Restaurant" sind Sattel- und Walmdächer sowie Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf 10 bis maximal 25° betragen. Als Dacheindeckung dürfen Bleche mit matter Oberfläche, Schindeln oder rotfarbene Ziegel verwendet werden. Flachdächer sind zu begrünen.

6. Stellplätze und Garagen
Der Absatz ab "Danach gilt folgendes..." entfällt. Es gilt die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

7. Gebäude - Fassaden:
Die Festsetzung Punkt 7. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Als an der Außenfassade sichtbare Bauteile sind nur Holzverkleidungen oder Bauverbundplatten, welche wie Holz aussehen, sowie Putz zulässig. Am Hotelbaukörper sind auch Glas-Metall-Fassaden zulässig, an den Balkonen auch Stahlteile.

10. Sichtdreiecke:
Die Festsetzung Punkt 10. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliches, 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

14. Immissionsschutz:
Die Festsetzung Punkt 14. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Mit dem Bauantrag für das Einzelbauvorhaben im Bauraum "Hotel" ist ein Schallgutachten einzureichen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind im Bauantrag festzulegen.

12. Grünflächen:
Die Festsetzungen Punkt 12. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ergänzt:
Der Baumbestandsplan im Anhang der Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Mit dem Bauantrag für das Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit ausreichender Begründung einzureichen.

D) Hinweise durch Text

Es gelten die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes "Lidogelände" vom 18.12.1998 und der geänderten Fassung vom 24.09.2001 mit folgender Ausnahme:

1. Schneelast
Der Hinweis Punkt 1. wird für das Teilgebiet A durch folgenden Text ersetzt:
Die Schneelasten sind nach den festgesetzten Schneelastzonen in der jeweils gültigen Fassung festzulegen.
3. Seespiegel
Der bisher höchste beobachtete Seespiegel lag bei 584,96 m ü. NN, der mittlere Seespiegel liegt bei 584,28 m ü. NN.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.05.2007 gefasst und am 25.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1. BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.05.2007 hat in der Zeit vom 04.06.2007 bis zum 05.07.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.05.2007 hat in der Zeit vom 25.05.2007 bis zum 03.07.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.07.2007 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 16.10.2007 hat in der Zeit vom 05.11.2007 bis zum 06.12.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der vom Gemeinderat gebilligten Fassung hat in der Zeit vom 24.10.2007 bis zum 06.12.2007 stattgefunden (§4 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.2007, wurde vom Gemeinderat am 11.12.2007 gefasst (§ 10 BauGB).

Seeshaupt, den 16.01.2008
2. Bürgermeister

2. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Seeshaupt, den 22.01.2008
2. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes "Lidogelände" der Gemeinde Seeshaupt als 1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes vom 18.12.1998 St.-Heinricher-Strasse 113 für den Geltungsbereich A

Entwurf 16.10.2007

Planfertiger: A plus architekturbüro trautwein gmbh, Netzerstraße 35, 80092 München

