



**Bebauungsplan "An der Ach"**

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund von §§ 1a, 9, 34 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1.0 Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2 WH = 6,00 m maximal zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,00 m (zu messen am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut)
- 1.3 GRZ = 0,15 zulässige Grundflächenzahl  
Die zulässige Grundfläche darf für Terrasse und Balkone um bis zu 15 % überschritten werden.  
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,15 darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

**2.0 Bauweise, Baugrenze**

- 2.1 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 2.2 nur Einzeilhäuser zulässig
- 2.3 offene Bauweise

**3.0 Dachform**

- 3.1 SD Satteldach
- 3.2 DN = 22° - 30° Dachneigung
- 3.3 variable Hauptfirstrichtung

**4.0 Grünordnung**

- 4.1 Baum, zu erhalten
- 4.2 Ortsrandeingerüstung mit heimischen Sträuchern und Bäumen, im Verhältnis 80 : 20. Es sind mindestens 3 Bäume mit der entsprechenden Anzahl von Sträuchern zu pflanzen.

**5.0 Sonstige Festsetzungen**

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2 Maßzahl in Meter, z. B. 3,0 m

**B. Hinweise durch Planzeichen**

- 1.1 Naturschutzgebiet / FFH-Gebiet
- 1.2 Kartierter Biotop (im Bereich Fl.Nr. 636/2 und 520 neu eingemessen)
- 1.3 Uferlinie
- 1.4 bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.5 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.6 bestehende Flurnummern, z. B. 633

**C. Festsetzung durch Text**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich wird aus dem Bebauungsplan "Seeshaupt Süd II" herausgenommen und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

**1.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe.

**2.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 2.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

**3.0 Grünordnung**

- 3.1 Entlang der Straße „An der Ach“ sind Bäume 2. Wuchsortordnung mit einem Maximalabstand von 15m zu pflanzen.
- 3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Laubbäumen und Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen.
- 3.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, Hochstamm oder Solitär, 3xv mit Ballen, SIU 18-20cm, zu pflanzen. Festgesetzte Bäume werden angerechnet.
- 3.4 Für Schnitthecken sind nur heimische Laubgehölze zulässig.
- 3.5 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug bzw. Erweiterung der Gebäude ausgeführt sein.
- 3.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

- 3.7 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen auszubilden (Rasen-fugenpflaster oder Rasengittersteine mit mind. 30 % Fugenanteil).

- 3.8 Veränderungen des natürlichen Gewässerverlaufs, Bachverbauungen sowie Ufersicherungen sind nicht zulässig.

**4.0 Einfriedungen**

- 4.1 Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche lassen.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**5.0 Grundform der Gebäude**

- 5.1 Für Hauptgebäude ist eine einfache, längsrechteckige Grundrissform, First parallel zur Längsrichtung, zu verwenden. Die Traufseite muss mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein. Die Gebäudelänge darf je Einzelhaus max. 14,50 m betragen.

**6.0 Dächer, Dachaufbauten**

- 6.1 Die Dächer sind mit nicht glänzenden Dachpfannen in roten Farbtönen einzudecken. Schleppegäuben und Dacheinschnitte (negative Gäuben) sind generell unzulässig. Für Hauptgebäude sind einseitige Dachüberstände von mindestens 80 cm, für Garagen und Nebengebäude sind 50 cm vorgeschrieben.

**7.0 Widerkehr**

- 7.1 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 33 % der Traufseite des Hauptbaukörpers betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2, 50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstrichtung liegen. Dacheindeckung wie Hauptgebäude. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 2,0 m zulässig. Zwerchgiebel sind unzulässig.

**8.0 Fassadengestaltung**

- 8.1 Die Außenfassade ist zu verputzen und in lichten Farbtönen zu halten. Holzbauten sind auch naturbelassen möglich. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

**9.0 Garagen und sonstige Nebenanlagen**

- 9.1 Garagen sind in Massiv- oder Holzbaueise mit Satteldach zu errichten. Blechgaragen sind nicht zulässig. Die Dachneigung der Nebenanlagen und Garagen darf max. 20° betragen. Dacheindeckung wie Hauptgebäude. Grenz- und Doppelgaragen müssen in gleicher Dachform zusammengebaut werden. Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet sein.

**10.0 Bodenversiegelung**

- 10.1 Befestigte Flächen auf den unbebauten Privatgrundstücken für Zufahrten, etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind wasserdurchlässige Beläge (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.) zu verwenden.

**11.0 Aufstellen und Lagern**

- 11.1 Das Aufstellen von freistehenden Gas- / Öltanks ist unzulässig.

**12.0 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen**

- 12.1 Je Einzelhaus ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

**D. Hinweise**

**1.0 Schneelast**

- 1.1 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die jeweils gültige Schneelastzone anzusetzen.

**2.0 Bodenfunde**

- 2.1 In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Seeshaupt angezeigt werden. Dies gilt insbesondere auch für den Unternehmer und den Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLD gemäß den Bestimmungen des DSchG.

**3.0 Landwirtschaftliche Immissionen**

- 3.1 Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.

**4.0 Niederschlagswasser**

- 4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVVfIV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Als Alternative zur o.g. Versickerung darf die Einleitung in die Ach erfolgen. Hierfür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TREGW- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit der Eingabeplanung vorzulegen.

**5.0 Salzungen**

- 5.1 Die Ortsgestaltungssatzung, die Einfriedungssatzung, die Baumschutzverordnung, sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweils gültigen Fassung, ist zu beachten.

**6.0 Grünordnung**

- 6.1 Im Rahmen der Genehmigungs-Eingabeplanung ist zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**6.2 Vorschlagsliste Pflanzenarten**

- Bäume II. Wuchsklasse
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
  - Alnus incana (Grau-Erle)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Sorbus aria (Mehlbeere)
  - u.a.

**Sträucher**

- Amelanchier in Arten und Sorten (Felsenbirne)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Lonicera caerulea (Blaue Heckenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Salix in Arten und Sorten (Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- 6.3 Zulässiger Zeitraum für Gehölzfällungen ist gem. §39 BNatSchG Anfang Oktober bis Ende Februar.

- 6.4 Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920:2014-07 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

**7.0 Grundwasser**

- 7.1 Kellergeschosse und deren Lichtschächte sind wasserdicht auszuführen. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist vom Bauwerber eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

**8.0 Barrierefreies Bauen**

- 8.1 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und -3 wird hingewiesen.

**9.0 Nachhaltiges Bauen**

- 9.1 Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen :

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept

**10.0 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

- 10.1 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten auf den Grundstücken des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**11.0 Höhenlage der Gebäude**

- 11.1 Wegen einer möglichen Überschwemmungsgefahr, darf die OK. EG FFB zwei Stufen über Straßenniveau liegen.

**12.0 Wasserversorgung**

- 12.1 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

**13.0 Häusliches Schmutzwasser**

- 13.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

**14.0 Artenschutz**

- 14.1 Maßnahmen zur Vermeidung :
  - Abriss- und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (also von 1. Oktober bis 28. Februar).
  - Abrissarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse durchzuführen (also von 1. November bis 28. Februar). Ist dies nicht möglich, muss der Abriss von einer fledermausfachkundigen Person vorbereitet und begleitet werden.
- 14.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität :
  - Beim Abriss eines Gebäudes ist pro angefangenen 10m Traufhöhe ein selbst-reinigender Kasten für Spaltenbewohner an geeigneter Stelle aufzuhängen (Nachbargebäude, Bäume, ost- oder südexp. unter Dachüberstand). Nach Fertigstellung des Neubaus sind die Kästen dort anzubringen, sofern nicht bauliche Lösungen in der Fassade vorgesehen sind (Einbausteine). Lässt der Grundstücksbesitzer vor Abriss eines Gebäudes eine fledermausfachkundige Person untersuchen, ob das Gebäude bewohnt ist, sind die notwendigen Maßnahmen vom Ergebnis dieser Untersuchung abhängig.
  - Nach Abriss eines Gebäudes sind noch vor Beginn der Brutperiode 3 Nistgelegenheiten für Nischenbrüter bereitzustellen.
  - Bei den Gebäuden mit Spaltenkolonien müssen mindestens ein Jahr vor Abriss 3 Kästen für je 3 Brutpaare (Springs-Koloniekästen) im näheren Umfeld des Gebäudes bereit gestellt werden. Diese sind während der Bauphase und noch mindestens 4 Jahre danach stehen zu lassen. Am Neubau selbst sind ebenso 3 Springs-Koloniekästen für je 3 Brutpaare anzubringen. Diese können in Form von Einbausteinen an der Mauerkrone für Außenstehende weitestgehend unsichtbar verbaut werden.
- 14.3 Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rau, wird verwiesen.

**E. Verfahrensmerkmale**

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 22.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Ach", nach § 13 a BauGB und im vereinfachten Verfahren beschlossen.
  2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018.
  3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.03.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt.
  4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 öffentlich ausgelegt.
  5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.
- Seeshaupt, den 24.09.2018
- Bürgermeister*
1. Bürgermeister
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 11.09.2018 erfolgte durch öffentlichen Aushang am 25.09.2018
7. Der Bebauungsplan "An der Ach" in der Fassung vom 24.07.2018 ist mit dieser Bekanntmachung am 25.09.2018 in Kraft getreten.
- Seeshaupt, den 25.09.2018
- Bürgermeister*
1. Bürgermeister



# Gemeinde Seeshaupt

## Einfacher Bebauungsplan "An der Ach"



**Planfertiger :**

Bögl Planungs-GmbH  
Deutenhauser Str. 4  
82362 Weilheim  
Tel. 0881 / 40033

**Grünordnung :**

r2 Landschaftsarchitektur  
Mathias Rau  
Mossbauerweg 22  
82515 Wolfraathausen

Weilheim, 19.01.2018  
Geändert, 12.03.2018  
Geändert, 24.07.2018

