

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 Abs. 4 Nr. 3 und 13a 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. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Dessen gefertigten **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "In der Au"**

- als Satzung.**
- A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: SO-Kinderheim und SO-Ferienwohnungen/ Mutter-Kind-Gruppe etc.
  - Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO: Zulässig sind im Planbereich [A] ein Kinder-Wohnheim und im Planbereich [B] insgesamt 6 Ferienwohnungen; hier ist eine wechselweise Nutzung auch für sozialen Zwecken dienenden Räume, z.B. Mutter-Kind-Gruppe, zulässig.
  - Baugrenze
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig; eine geringe Verschiebung im Zusammenhang mit dem Erhalt des Gehölzbestandes ist zulässig.  
Ausnahmen: Die dargestellten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zwischen Ferienwohnhaus und Kinderheim sind insofern verschieblich, als eine geschlossene Abschirmung des Außenbereichs im südlichen Grundstücksbereich eingeplant wird (besserer Schallschutzes im Außenbereich). (Hinweis: Hierfür kämen z.B. die Errichtung von einer Wand zwischen zwei Gebäuden, Carports mit geschlossener Rückwand, abschirmenden Nebengebäuden z.B. für die Unterbringung für Fahrräder, einem überdachten Freisitz mit geschlossener Rückwand in Frage.)
  - St / N Stellplatz / Nebengebäude
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
  - GR 160 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 160 qm; die zulässige Grundfläche darf um 5 % für Balkone überschritten werden.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 60% überschritten werden. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung werden nicht zur Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 gerechnet.
  - SD Satteldach; Satteldach mit mittigem First über die Gebäudeausrichtung; Hauptgebäude Verhältnis (Breite/Länge) von mindestens 1 : 1,2; Für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer oder flach geneigte Pult- und Satteldächer, ggf. mit Grasdach, zulässig.
  - WH 6,5m maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 6,5 m (gemessen von der OK EG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)
  - Firstrichtung festgelegt / Firstrichtung wechselnd
  - einzuhalten Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
  - private Grünfläche gem. Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild
  - wasserdurchlässige Stellplätze
  - zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer, z.B. 26 (s. Begründung); Falls ein zu erhalten festgesetzter Baum entfallen muss, ist als Ersatz ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestpflanzgröße von Stammumfang von 18 - 20 cm nachzupflanzen.
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie; (Hinweis: mögliche Unterteilung mit Grünfläche/Schotterterrassen etc.)
  - Geh- und Radweg
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - Grundrisserorientierung; 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 durch einen Laubengang, einen vorgelagerten vom Raum abtrennbaren Wintergarten (der nur in Richtung Südwesten geöffnet werden kann) o.ä. belüftet werden können.
  - Sichtdreieck: Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung zwischen 1,0 Höhe und 2,50 m Höhe freizuhalten.

- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über Straßenniveau, ausgenommen ist das bestehende Hauptgebäude im Planbereich [A] einschließlich der Erweiterung.
- 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.
- Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen gem. A. 4. sind Gebäude unzulässig.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.
- Im Planbereich [B] ist ein Dachgeschossausbau zulässig.
- "Ferien- und Zweitwohnungen": Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als Fremdenverkehrsgebiet (= Planbereich B) und gegen eine missbräuchliche Nutzung für (Zweit-) Wohnungen wird bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG), eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Sondergebiet gem. Festsetzung A.3. beträgt 4.000 qm.
- Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt St 2064 ein. Die Zufahrten der Parzelle müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtsfahren 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 Fahrbahnflächen des Gegenverkehrs zu benützen. Zudem ist in der Zufahrt mindestens ein Stauraum von 5,0 m ohne Tor vorzusehen, so dass die Staatsstraße zügig verlassen werden kann. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i. V. m. den Zufahrtsrichtlinien).
- Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplans. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Ferienwohnungen ist Ziffer 1.6 der Richtzahlen der Stellplatzsatzung anzuwenden.

- B. Hinweise durch Planzeichen und Text**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Fl.Nr., z.B. 500/2
  - Bestehende Hauptgebäude
  - Bestehende Nebengebäude
  - vorgeschlagene Gebäude
  - Unterteilung von Stellplätzen
  - zu pflanzender Baum, Gehölze
  - entfallende Gehölze, z.B. Baum Nr. 29 lt. Gehölzliste der Begründung Ziff. 4.2 (Vorrang vor Baumschutzverordnung)
  - Pflanzliste für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume wird folgende Art empfohlen:  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn; Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
  - Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
  - Zur Sicherung der Ferienwohnungen im Gebäude des Planbereichs [B] für Fremdenverkehrszwecke gem. § 22 BauGB soll als zusätzliche Sicherung eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.
  - Bei der geplanten Dachneigung sind lt. Ortsgestaltungssatzung keine Dachaufbauten zulässig.
  - Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist mittels Sickerversuchen nachzuweisen (u.a. Sickertest, ATV-DVWK Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.).
  - Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage und an die Wasserversorgung anzuschließen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 13.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2007 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2007 bis 15.06.2007 öffentlich ausgelegt.  
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.2007 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 10.07.2007 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.03.2007, redakt. ergänzt 10.07.2007, beschlossen.
- Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung.

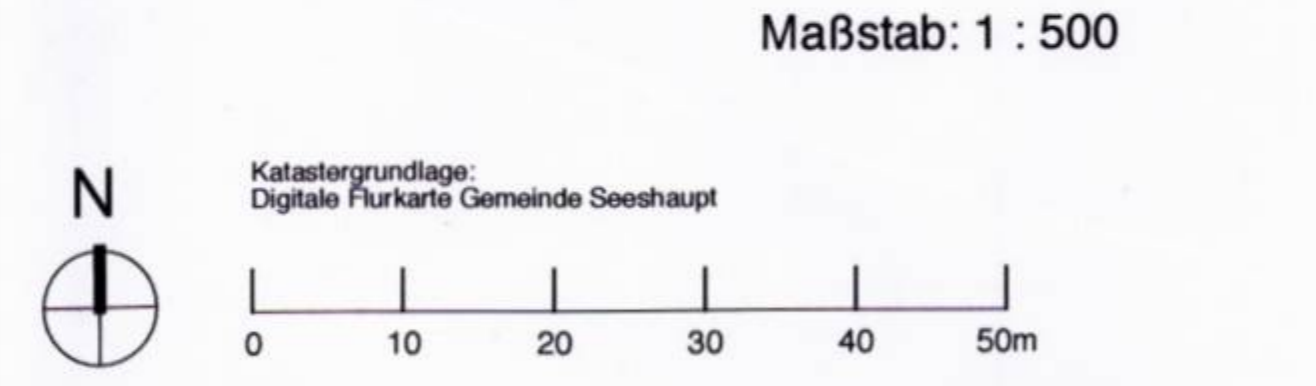
Ausgefertigt am: Seeshaupt den 17.10.2007  
Gemeinde  
(Siegel) Bürgermeister

5.0 Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 26.11.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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 am Starnberger See**  
**Bebauungsplan "In der Au", Gmkg. Seeshaupt**



Stand: 30.03.2007  
redakt. ergänzt: 10.07.2007

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

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

DIPL.-ING. ARCHITEKT  
REGIERUNGSBAUMEISTER  
TELEFON 089 / 69 55 90  
AIGNERSTRASSE 29  
81541 MÜNCHEN