

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 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), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Südlich St. Heinricher Straße, Teil 1" als

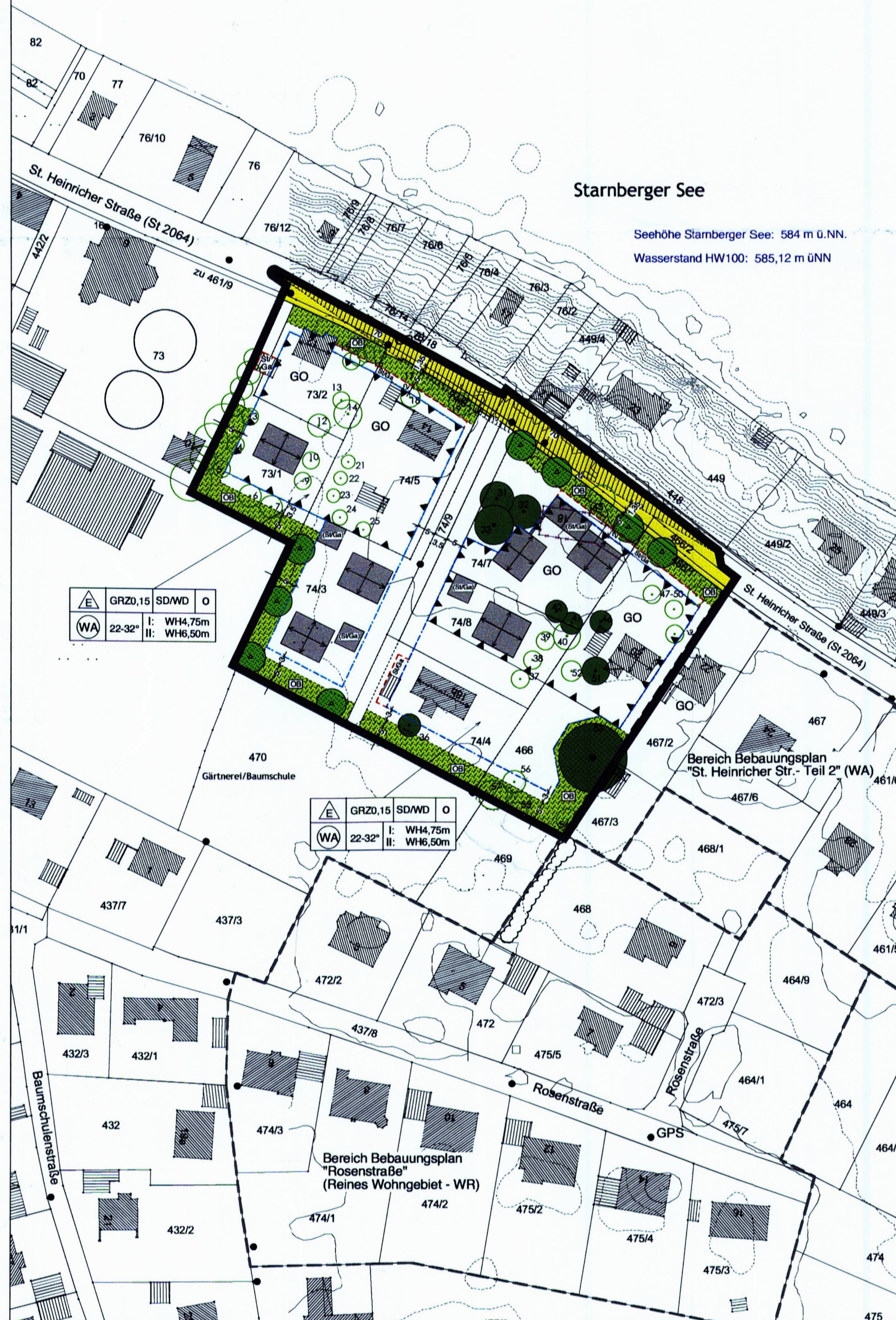
**Satzung**

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet; ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- St / Ga** Baugrenze; die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. *Ausdrücklich wird auf Festsetzung Ziffer A.16, zu erhaltende Bäume verwiesen!*
- St / Ga** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. *Hinweis: Die Umgrenzung auf der südwestlichen Seite bildet die Baugrenze.*
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse; zulässige Wandhöhe (WH) bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,50 m; zulässige Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden: max. 4,75 m
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- GRZ 0,15** maximal zulässige Grundflächenzahl 0,15; *vgl. Hinweis in Ziff. A.15 ("Bauland")*. Die max. zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10%, und für Terrassen um bis zu 20%. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.
- SDWD** Satteldach/ Walmdach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; Hauptgebäude Verhältnis Länge : Breite von mindestens 1,25 : 1.
- 22 - 32°** Dachneigung 22 - 32°
- ↔** Firstrichtung bindend; Firstrichtung wechselnd
- Straßenbegrenzungslinie
- G** öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hinweis: mögliche Unterteilung der Gesamtstraßenfläche); Gehweg
- OB** private Grünfläche nach BayBO zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; diese Flächen zählen zum Bauland; Erforderliche Zufahrten sind zulässig, aber möglichst schmal auszubilden.
- GO** Pflanzgebiet: Bei Erweiterungen bei mehr als 50 qm Grundfläche und Neubauten sind pro Wohnung mindestens 2 großkronige Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume: Hochstamm STU 16-18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14-16cm; zu pflanzende Bäume (großkronig/klein-kronig) gem. Ziff. B.9.; zu pflanzende Bäume, Standort verschieblich! zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Baumbestandsliste); die zu erhaltenden Gehölze werden auf die Pflanzbindung Ziff. A.16. angerechnet. Bei Entfall eines zu erhaltenden Baumes ist Ersatz durch zwei Bäume der Liste Z.9. zu leisten.
- GO** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Grundrissorientierung: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. belüftet werden können.
- GO** Der Außenbereich im südlichen Grundstücksbereich soll durch aktive bauliche Maßnahmen geschützt werden. Hierzu muss die Bebauung entlang der Staatsstraße z.B. durch Errichtung eines zusammenhängenden Systems von Gebäuden und Garagen, Carports mit geschlossener Rückwand, abschirmenden Nebengebäuden (z.B. für die Unterbringung für Fahrräder, einem überdachten Freisitz mit geschlossener Rückwand) verkettet werden.
- GO** Sichtdreieck: Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung zwischen 0,80 m Höhe und 2,50 m Höhe freizuhalten. Ebenso gelten die o.a. Sichtflächen für die privaten Zufahrten (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAS-K).
- GO** Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke 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. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 qm.
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen: Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wird wie folgt ermittelt: Pro vollendeter 700 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig. (Beispiele: 2.112qm Grundstücksfläche: 2.112 qm/700 qm/Wo = 3,01 Wo; zulässig max. 3 Wo) 1.756 qm Grundstücksfläche: 1.756 qm/700 qm/Wo = 2,51 Wo; zulässig max. 2 Wo)
- Stellplätze und Garagen sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt zu errichten. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Flächen nach Ziffer A.3 und A.4. zulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Stellplätze in den privaten Grünflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig, wobei der Grünanteil dieser Grünflächen überwiegend muss, und in diesem Bereich pro Stellplatz mindestens 1 großkroniger Baum zusätzlich zu pflanzen ist.
- 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 bis 0,75 m sind zulässig, jedoch nur als bepflanzte Trockenmauern aus Natursteinen.
- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoss max. 30 cm über Straßenniveau; ausgenommen sind bestehende Gebäude und Anbauten an bestehende Gebäude. Ausnahmen hiervon sind zulässig bei ansteigendem Gelände im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- Geländeveränderungen: Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig.
- Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- Ökologie:**
    - Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern, zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
    - Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind Gebäude unzulässig.
    - Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich abseits 60 cm unter der Urgeländehöhe betragen, die Oberbodenschicht darf 40 cm nicht unterschreiten, wobei die Oberkante der Tiefgarage mindestens 80 cm unter der Urgeländehöhe liegen muss.
    - Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken.
    - Garagenzufahrten und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitterstein etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit mindestens 30 % Fuganteil auszuführen.
  - Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt St 2064 ein. Die Zufahrten müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtsfahren in die Staatsstraße möglich ist. Daher ist auf den Grundstücken 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. 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 Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V. m. den Zufahrtsrichtlinien).
  - "Ferien- und Zweitwohnungen": Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als Wohngebiet und gegen eine missbräuchliche Nutzung für Zweitwohnungen wird bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG) eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechtes (§ 31WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
  - Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- B. Hinweise durch Planzeichen und Text**
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
  - Fl.Nr., z.B. 466
  - Bestehende Hauptgebäude / Bestehende Nebengebäude
  - Gebäude vorgeschlagen
  - Vorgeschlagene Garagen- und Stellplatzstandorte
  - vorhandene, zu erhaltende Rahmenstrukturen an Gehölzen mit lfd. Nr. (s. Baumbestandsliste)
  - Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
  - abzubrechende Gebäude
  - aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Pflanzlisten: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume+Sträucher werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden (Autochthones Pflanzgut):

<b>Artenliste 1: Laubgehölze</b>	<b>Artenliste 2: Sträucher:</b>	<b>Felsenbäume</b>
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Amelanchier canadensis
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea
Fagus sylvatica	Florbuche	Corylus avellana
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaeus
Prunus avium	Wildkirsche	Ligustrum vulgare
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Philadelphus coronarius
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa
und besondere Obstbäume		Rhamnus cathartica
		Sambucus nigra
		Syringa vulgaris
		und andere Wild- und Ziersträucher
  - Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
  - Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
  - Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).
  - Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
  - Bodendenkmäler: Die archaische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
  - Pflanzabstände: Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten: Bäume: mind. 4 m, Obstbäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.
  - Landwirtschaftliche Emissionen: Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauer auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dulden sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dulden.
  - Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser: Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherrn eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangsichwasser). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass drückendes Grundwasser auf Kellergeschoßhöhe zu erwarten ist und deshalb eine druckwiderstandsfähige Kellerausführung bis GOK notwendig ist bzw. dringend empfohlen wird. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungseinrichtungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG).
  - Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.
  - Für Bauanträge in der 1. Baureihe südlich der St.-Heinricher-Straße sollen übliche Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.
  - Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).



- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 16.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB und im vereinfachten Verfahren beschlossen.
  - Mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2009 wurde die betroffene Öffentlichkeit mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB am 19.05.2009 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2009 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 05.01.2010 öffentlich ausgelegt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.11.2009 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2010 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2010 bis 01.07.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.06.2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 03.08.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2009, zuletzt redakt. ergänzt am 03.08.2010 als Satzung beschlossen.
  - Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt, den 20.08.2010  
Gemeinde

(Siegel) *Benjamin A.*  
Bernwieser, Erster Bürgermeister

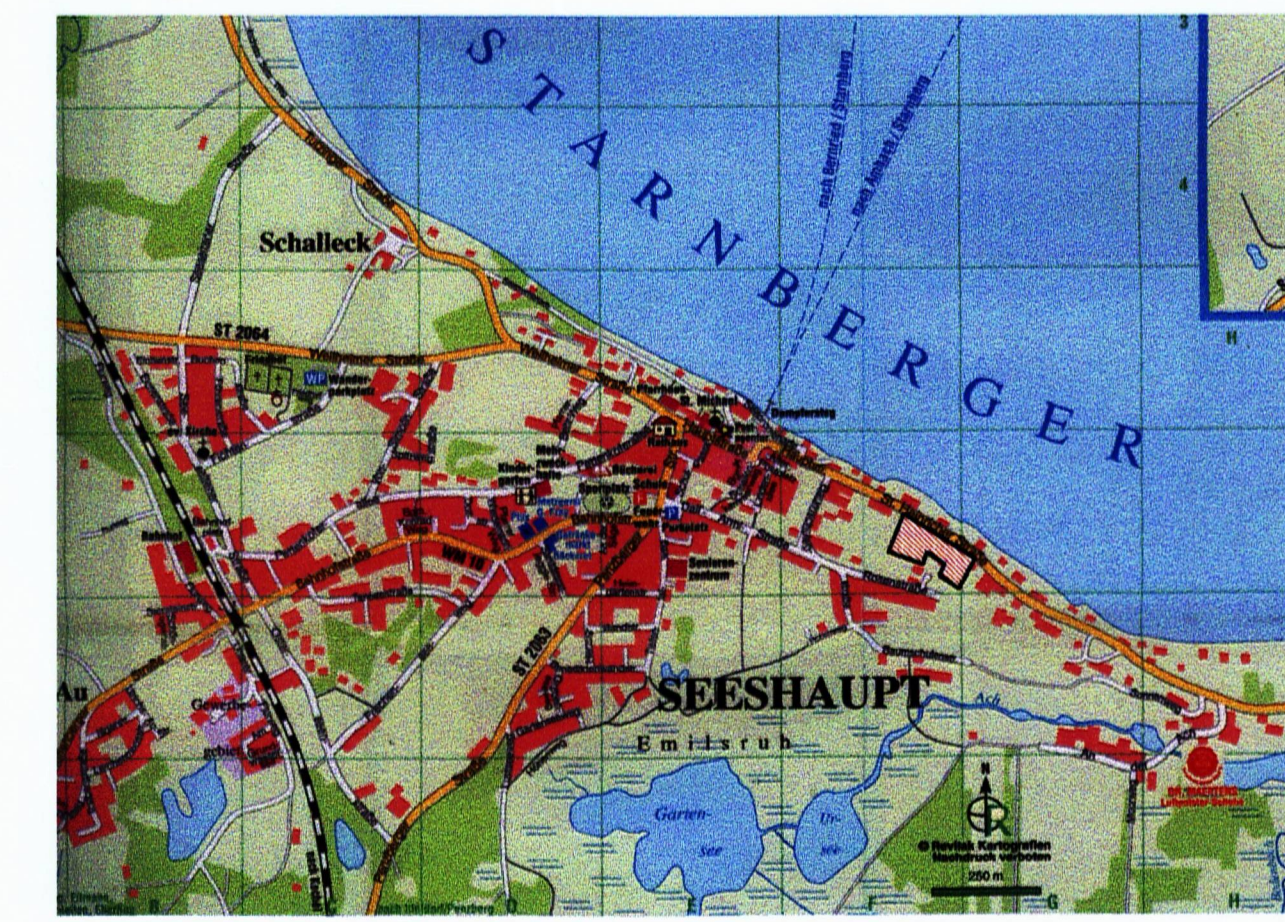
Der Bebauungsplan wurde am 24.08.2010 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Seeshaupt, den 24.08.2010  
Gemeinde

(Siegel) *Benjamin A.*  
Bernwieser, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See  
Bebauungsplan "Südlich St. Heinricher Straße, Teil 1",  
Gmkg. Seeshaupt** Maßstab: 1 : 1000



**Katastergrundlage:  
Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt**

Stand: 30.03.2009  
geändert: 04.08.2009  
geändert: 31.05.2010  
Redakt. ergänzt: 03.08.2010

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

Dipl. Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgrasse 29 86911 Diessen-St. Georgen  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921543  
e-mail: goslich@weld.de

*Rudolf Reiser*  
*Christoph Goslich*