



Stamberger See

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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90), Art. 81 Abs. 3 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 Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan "Südlich St.-Heinricher-Straße, Teil 2" als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung von Nutzungseinheiten bezogen auf die Baugrundstücke,
- Baugrenze; ausdrücklich wird auf Festsetzung Ziffer A.16, zu erhaltende Bäume verwiesen!
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Hinweis: Die Umgrenzung auf der südwestlichen Seite bildet die Baugrenze.
- 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
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- GRZ 0,15 maximal zulässige Grundflächenzahl; vgl. Hinweis in Ziff. A.13+A.15 ("Bauland")
Die sich aus der GRZ ergebende 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.
- SD/WD Satteldach/ Walmdach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; Hauptgebäude Verhältnis (Breite/Länge) von mindestens 1 : 1,2.
- 22 - 32 ° Dachneigung 22 - 32 °
- Firstrichtung wechselnd
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hinweis: mögliche Unterteilung der Gesamtstraßenfläche); vgl. Ziff. A.21, letzter Satz!
- Geh- und Radweg (Erweiterungsflächen);
- private Grünfläche gem. Art. 81 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild
Erforderliche Zufahrten sind in den Mindestbreiten zulässig.
Hinweis: Diese Flächen gem. Art 81 BayBO zählen zum Bauland.
- Pflanzgebot: Bei wesentlichen Erweiterungs- 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 - 16 cm; zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff.B.7.;
- zu pflanzende Bäume, Standort verschieblich!
- zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Baumbestandsliste)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor 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.
Der Außenwohnbereich im südlichen Grundstücksbereich soll durch aktive bauliche Maßnahmen besser geschützt werden. Hierzu muss die Bebauung entlang der Staatsstraße z.B. durch die 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.
- 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).

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtschutzflächen 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

20. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 qm.

- Festlegung der Anzahl der Wohnungen: Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wird wie folgt ermittelt:
Pro vollendeter 750 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.
(Beispiele: 2.110 qm Grundstücksfläche: 2.110 qm/750 qm/Wo = 2,8 Wo; zulässig max. 2 Wo
3.349 qm Grundstücksfläche: 3.349 qm/750 qm/Wo = 4,46 Wo; zulässig max. 4 Wo)
Anteilige Grundstücksflächen für Garagen sind mitzurechnen.
Die festgesetzten Straßenabstreifungsflächen können bei Ermittlung der max. Anzahl der Wohnungen angerechnet werden.
 - 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 4. zulässig.
Ausnahmsweise sind einzelne Stellplätze in den privaten Grünflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig, wobei der Grünanteil dieser Grünflächen überwiegen 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 sind unzulässig.
 - Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über Straßenniveau; ausgenommen sind bestehende Gebäude.
 - 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: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. 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 im Mittel 60 cm betragen, die Oberkante darf 40 cm nicht unterschreiten, wobei die Oberkante der Tiefgarage mindestens 60 cm unter der Urdeländehöhe liegen muss.
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitterstein etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
 - Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt St 2064 ein. Die Zufahrten müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren 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 Begrenzung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG) eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechts (§ 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 angrenzende Bebauungspläne
 - Fl.Nr., z.B. 460
 - Bestehende Hauptgebäude } außerhalb
 - Bestehende Nebengebäude } Geltungsbereich
 - Gebäudebestand im Geltungsbereich
 - vorhandene erhaltenswerte Gehölzstrukturen mit lfd. Nr. (s. Baumbestandsliste)
 - Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
 - abzubrechende Gebäude
 - Pflanzlisten: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume + Sträucher werden folgende Arten empfohlen:

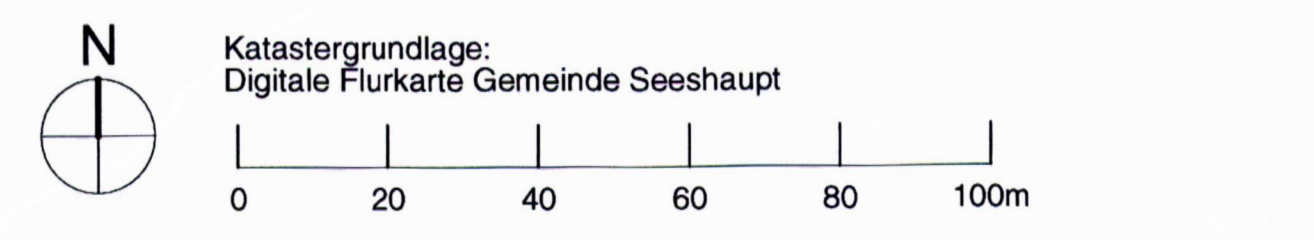
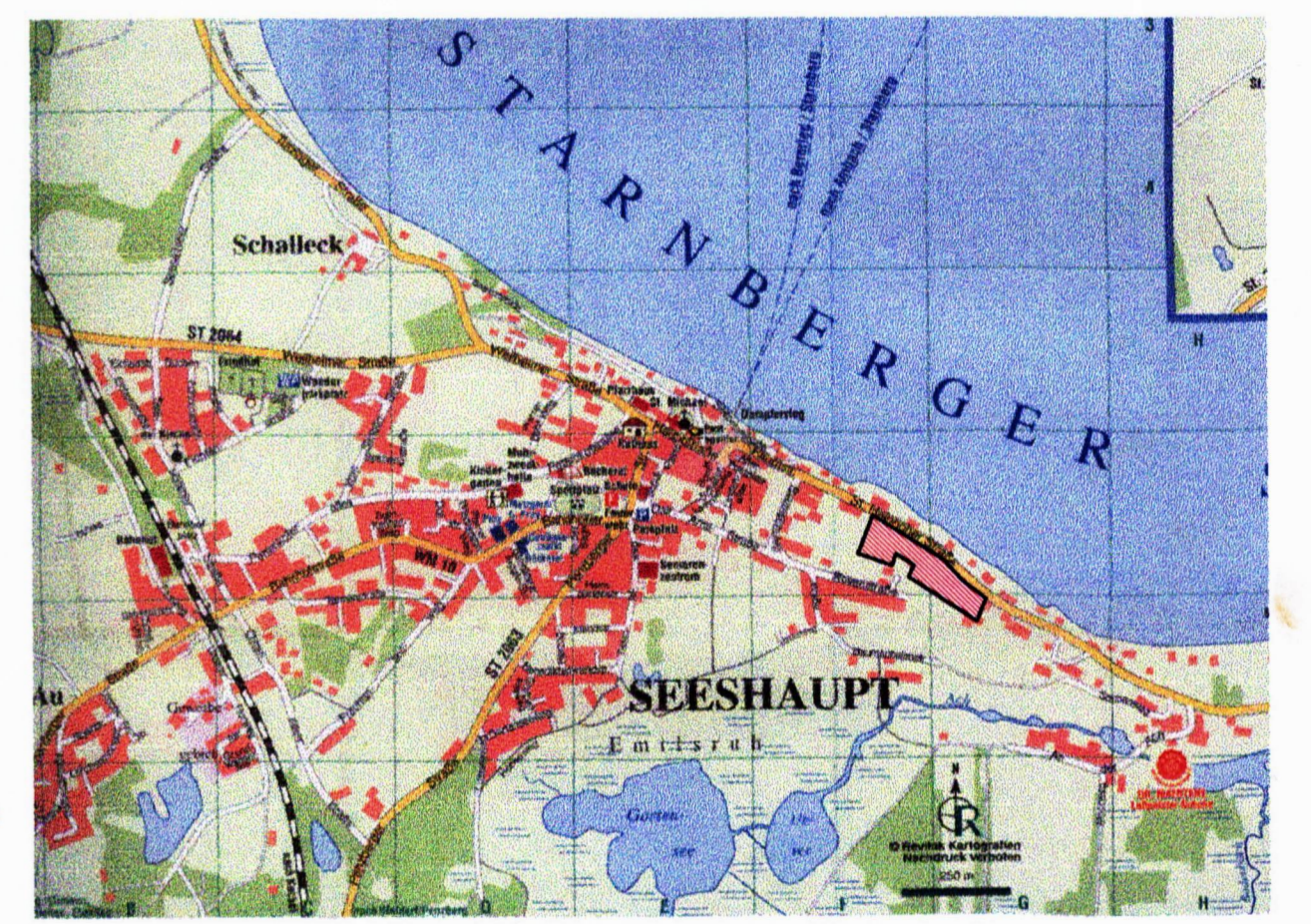
Artenliste 1: Laubgehölze		Artenliste 2: Sträucher:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartrießel
Fagus sylvatica	Rothleuchte	Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Wildkirsche	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
		Prunus spinosa	Schlehendorn
		Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
		Sambucus nigra	Holunder
		Syringa vulgaris	Flieder
		und andere Wild- und Ziersträucher	
 - Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
 - Ein auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. 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).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 17.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren und nach § 13a BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2008 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2008 bis 25.03.2008 öffentlich ausgestellt.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.02.2008 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 14.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis 24.06.2008 stattgefunden.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.06.2008 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 01.07.2008 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2008 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung
Seeshaupt, den 25.08.2008
Gemeinde
Bernwieser, Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 22.08.08 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Seeshaupt, den 27.08.2008
Gemeinde
Bernwieser, Erster Bürgermeister

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 Stamberger See Bebauungsplan "Südlich St.-Heinricher-Straße, Teil 2", Gmkg. Seeshaupt Maßstab: 1 : 1000



Stand: 31.01.2008
geändert: 14.05.2008

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

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