

Die Zeilen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!			
	WA	E	SD
1.	GR120	WH 4,80	I 22-30°
2.	GR110	WH 6,00	II 18-22°



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 9 und 30 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV)), 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 Architektbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Nördlich Hohenberger Straße" als

Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet; die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Baugrenze; die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten!
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse; zulässige Wandhöhe (WH) bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,00 m; zulässige Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden: max. 4,80 m. Diese Höhe wird gemessen von der OKRFB des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- GR 120: maximal zulässige Grundfläche pro Wohngebäude, z.B. 120 qm; 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 100% überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Höheneinstellung und für die max. zulässige Wandhöhe, höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände
- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgesch. max. 30 cm über unverändertem Geländeneiveau am Bezugspunkt gem. Ziffer A.10.
- Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; Hauptgebäude Verhältnis Länge : Breite von mindestens 1,25 : 1.
- Dachneigung, z.B. 22 - 30 °
- Firstrichtung bindend
- Standorte für Müllgefäße; am Tag der Abholung bereitzustellen!
- Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hinweis: mögliche Unterteilung der Gesamtstraßenfläche)
- Gehweg
- private Verkehrsfläche; diese Flächen zählen nicht zu den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen, sind jedoch seitlich in einer Breite von ca. 0,50 m als Schotterstreifen versickerungsfähig auszubilden.
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die jeweiligen Miteigentümer zu belastende Fläche; die jeweiligen Garagenbereiche (hellbraune Signatur) sind einfriedrungslos auszuführen (Wendemöglichkeit Kitz); am Rand als Versickerungsflächen zu gestalten
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung Verkehrsrünst / Spielplatzfläche mit darin gelegenen Fußwegen erforderliche Zufahrten sind zulässig, aber möglichst knapp auszubilden.
- private Grünfläche gem. BayBO; Zweck: Gestaltungsgrün / Ortsrandelgrünung zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Hinweis: Diese Flächen zählen zum Bauland.
- Pflanzangebot: Bei Neubauten sind pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 2 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; Sträucher: versetzte Sträucher zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig) gem. Ziff.B.13. zu pflanzende Bäume, Standort verschleiblich!
- zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer
- Grundrissorientierung: Auf der Südseite des Gebäudes dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) nur angeordnet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Ost- bzw. Westseite besitzen oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o. ä. belüftet werden können.
- freizuhaltende Schutzfläche, hier Fläche für Hausgärten, Stellplätze und Rangierbereiche
- 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 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. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 qm. Bei der Mindestgrundstücksgröße sind die relevanten privaten Erschließungsflächen (jeweils hälftig) anzurechnen.
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen: Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wird wie folgt ermittelt: Pro vollendeter 650 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig. (Beispiele: 710 qm Grundstücksfläche: $710 \text{ qm} / 650 \text{ qm/Wo} = 1,09 \text{ Wo}$; zulässig max. 1 Wo; $644 + 138/2 \text{ qm Grundstücksfläche: } 713 \text{ qm} / 650 \text{ qm/Wo} = 1,10 \text{ Wo}$; zulässig max. 1 Wo) Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen können jeweils hälftig bei Ermittlung der max. Anzahl der Wohnungen angerechnet werden.
- Nebenanlagen sind zulässig bis insgesamt max. 35 cbm, wobei eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden darf.
- 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.
- 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.

- 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 oder für die Gartenbewässerung zu verwenden. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind Gebäude unzulässig. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterstein etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße WM 10 ein. Die Zufahrten sind so zu gestalten, dass ein Vorwärtsfahren in die Kreisstraße möglich ist (ausreichende Wendefläche für 3-Punkt Wende). Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Die Eckausrundung 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 Kreisstraße zügig verlassen werden kann. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 24 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V. m. den Zufahrtslinien).
- "Feien- 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 Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) 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

- 843 Fl.Nr., z.B. 843
- Trafostation
- Parzellen-Nr., z.B. 5
- (Ga/St) Garagen/Stellplatz-Vorschlag
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Gebäude vorgeschlagen
- vorhandene erhaltenswerte Holzstrukturen mit lfd. Nr.
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- DN 250 598.45 bestehender Kanal mit ca.-Höhe (unveränderliche Hinweislinie)
- Höhenlinien, z. B. 601,25 m ü.NN

13. Pflanzlisten: Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume+Sträucher werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Holzgebölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden (Autochthones Pflanzgut):
- | | | | |
|---------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Artenliste 1: Laubgehölze | Bergahorn | Artenliste 2: Sträucher: | Felsenbirne |
| Acer pseudoplatanus | Hainbuche | Amelanchier canadensis | Hartriegel |
| Carpinus betulus | Rotbuche | Cornus sanguinea | Haselnuss |
| Fagus sylvatica | Esche | Corylus avellana | Pflaumenblüten |
| Fraxinus excelsior | Wildkirsche | Euonymus europaeus | Liguster |
| Prunus avium | Stieleiche | Ligustrum vulgare | Heckenkirsche |
| Quercus robur | Schubensauroparia | Lonicera xylosteum | Pfeifenstrauch |
| Tilia cordata | Winterlinde | Philadelphus coronarius | Schlehoborn |
| und besonders Obstbäume | | Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| | | Rhamnus cathartica | Holunder |
| | | Sambucus nigra | Flieder |
| | | Syringa vulgaris | andere Wild- und Ziersträucher |

- 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 Baulastträger 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 archäologische 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 Weihen-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 Bauherren der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dämpfen und einzusparen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie der Erwerber / Bauherren auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dämpfen sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dämpfen.
- Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser: Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundigentümern / Bauherren eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc.durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangschichtwasser).
- Die zu erhaltenden Holzgebölze 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 Kronenraster) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.
- Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablonen: Die Festsetzungen z.B. zu WA, E, SD, o sind zwingend anzuwenden. Sodann sind entweder insgesamt die Festsetzungen der 1. Zeile (GR 120, WH 4,80, I 22-30°) anzuwenden, oder aber insgesamt die Festsetzungen der 2. Zeile: (GR 110, WH 6,0, II 18-22°). Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 10.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2009 wurde mit Begründung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2010 bis 29.03.2010 öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.02.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2010 bis 23.07.2010 öffentlich ausgelegt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.06.2010 gem. § 4 Abs. 2 BauGB 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 30.10.2009, geändert am 01.06.2010 als Satzung beschlossen.
 - Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt den 08.09.2010
Gemeinde

(Siegel) *Bernwieser, Erster Bürgermeister*

Der Bebauungsplan wurde am 10.09.2010 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 WVG0.

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.

Seeshaupt den 10.09.2010
Gemeinde

(Siegel) *Bernwieser, Erster Bürgermeister*

**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Bebauungsplan "Nördlich Hohenberger Straße",
Gmk. Seeshaupt** Maßstab: 1 : 500



Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt

Stand: 30.10.2009
geändert: 01.06.2010

Planfertiger:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Algerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 - Fax. 089/ 6951541
e-mail: stadtbauplan@reiser-t-online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08607/69560 - Fax. 08607/1473
e-mail: goslich@web.de