



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 - PlanZ 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 Chr. Goslich, Dissen gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Frechenseeweg" als

Satzung

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Hausformen
- 2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet; die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 2.2 GR 120 zulässige Grundfläche in Quadratmetern pro Wohngebäude, z.B. 120 qm; Die ein- und zwei- bis viergeschossigen zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone 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 80% überschritten werden; die Flächen für die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone ist hierin enthalten; die Kappungsgrenze von 0,8 ist immer einzuhalten.
- 3.0 Baugrenzen und Bauweise, zulässige Wandhöhe und Höhenlage baulicher Anlagen**
- 3.1 Baugrenze; die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
 - 3.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Lage Spielhaus veränderbar)
 - 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse;
 - 3.4 max. zulässige Wandhöhe (WH) bei zweigeschossigen Gebäuden; max. 6,00 m Diese Höhe wird gemessen von der OKRFB des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 3.5 offene Bauweise
 - 3.6 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.7 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.8 nur Doppelhäuser zulässig
- 4.0 Verkehrsfläche**
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche (Unterteilung der Gesamtstraßenfläche möglich)
 - 4.3 öffentliche Verkehrsfläche als Gehweg
 - 4.4 Parkplatz (versicherungsfähig)
- 5.0 Gestaltung (Art. 81 BayBO)**
- 5.1 Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; für alle Haupt- und Nebengebäude; abweichend nach Art. 63 BayBO sind für untergeordnete Gebäude (teile) Flachdächer zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen. Hauptgebäude Verhältnis Länge · Breite von mindestens 1,25 : 1; gilt nicht für Doppelhäuser!
 - 5.2 Dachneigung, z.B. 18 - 27°;
 - 5.3 Firstrichtung bindend; Firstrichtung wahlweise
- 6.0 Grün- und Freiflächen**
- 6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün / Spielplatzfläche mit darin gelegenen Fußwegen; wo eingetragen, sind Zufahrten (verschieblich) zulässig, aber knapp auszubilden.
 - 6.2 Pflanzgebot: Bei Neubauten sind pro 250 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 3 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, Ziff.C.13. zu pflanzende Bäume (Hinweis: Standort verschieblich)
 - 6.3 private Eingrünungsfläche zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (= Bauland)
- 7.0 Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
 - 7.2 festgelegte Zufahrt; siehe auch Ziff. A.6.1, letzter Halbsatz!
 - 7.3 Gefahrenbereich "Baumwurzelbereich"; Gebäude, die im Einflussbereich liegen, sind in Konstruktion und Dachaufbau statisch verstärkt auszubilden.
- B. Festsetzungen durch Text**
- 1.0 Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.**
- 2.0 Abstandsflächen und Höhenlage**
- 2.1 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
 - 2.2 Höhenlage der Gebäude: Die OKRFB Erdgeschoss darf max. 0,30 m über Straßenniveau mittig längs des Baugrundstückes liegen, von der aus die Zufahrt erfolgt.
 - 2.3 Die Oberkante Gelände darf nicht tiefer als 30 cm unter der OK Rohfußboden liegen.
- 3.0 Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke und der max. Anzahl der Wohnungen**
- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser südlich Planstraße A 350 qm, nördlich Planstraße A 650 qm. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Doppelhaushälften 250 qm.
 - 3.2 Pro Wohngebäude ist 1 Wohnung zulässig. Eine Doppelhaushälfte ist ein Wohngebäude.
- 4.0 Bauliche Gestaltung**
- 4.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden ist über dem 2. Vollgeschoss außer konstruktiven Fußpfetten kein Kniestock zulässig.
 - 4.2 Die Giebelwände der Gebäude dürfen eine Breite von 11,50 m nicht überschreiten, Doppelhaushälften max. 12,50 m.
- 5.0 Stellplätze und Garagen**
- 5.1 Stellplätze und Garagen sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baulflächen und in den dafür festgelegten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.
- 6.0 Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie**
- 6.1 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.
 - 6.2 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern oder zu speichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitterstein etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken mit mind. 30 % Fugenanteil auszuführen.
 - 6.3 Geschnittene Hecken und Hecken aus Thuja und Scheinzypressen sind unzulässig. Bei der Bepflanzung sind nur heimische standorttypische Gehölze zulässig. Hecken sind an öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen um mindestens 50 cm in das Grundstück einzurücken.
 - 7.0 Nebenanlagen und Abgrabungen, Stützmauern, Leitungen
 - 7.1 Nebenanlagen sind zulässig bis insgesamt max. 35 cbm, wobei eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden darf.
 - 7.2 Geländeveränderungen: Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig.
 - 7.3 Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - 7.4 Sichtschutzsicherungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.
- 8.0 Einfriedungen und Gärten**
- 8.1 Einfriedungen sind nur sockellost zulässig.
 - 8.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur ca. 1,2 m hohe Holzzäune aus senkrechten Holzlaten oder sog. Henkell, jeweils sockellost, zulässig. Stützmauern sind unzulässig.
- 9.0 Mülltonnen, Kabelverteilerschränke, Wohnwagen und Lagerbehälter**
- 9.1 Flächen für das Abstellen von Wohnwagen und Booten im Freien sowie die Aufstellung oberirdischer Behälter für Gas, Öl und dgl. ist unzulässig (im Übrigen siehe auch Ortsgestaltungssatzung!).
 - 9.2 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen- oder -toranlagen zu integrieren.

- 10.0 Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrsfunktionen**
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als Wohngebiet die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz - WEG), eines Dauerwohnrechtes oder eines Dauernutzungsrechtes (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
- 11.0 Ausgleichsflächen**
- Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffregelung des Bayerischen Umweltministeriums 4.377 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt außerhalb der Fl. Nr. 150/0 der Gemarkung Ifeldorf. Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Baugbietes umzusetzen. Sie ist gesichert durch Eigentum der Gemeinde Seeshaupt. Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Norbayern im Ökoinformationskataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).
- C. Hinweise durch Planzeichen und Text**
- 1. FI.Nr., z.B. 288
 - 2. Trafostation
 - 3. Parzellen-Nr., z.B. 5, A
 - 4. (Ga/St) -16- Garagen/Stellplatz-Vorschlag; Maße in Metern, z.B. 16 m
 - 5. Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - 6. Gebäude vorgeschlagen
 - 7. Bestehende Waldflächen (außerhalb Geltungsbereich)
 - 8. bestehende Grundstücksgrenze / vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 9. aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - 10. Höhenlinien, z. B. 601,25 m ü.NN
 - 11. Vorschlag Carport mit Pergola und Berandung
 - 12. Umgrenzung von Flächen, in denen bei der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen sind.
 - 13. 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):

Artenliste 1: Laubgehölze	Bergahorn	Artenliste 2: Sträucher:	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Amelanchier canadensis	Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Corylus avellana	Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Euonymus europaeus	Euonymus europaeus	Pflaumerle
Fraxinus excelsior	Prunus spinosa	Prunus spinosa	Schlehdorn
Juniperus communis	Lonicera xylosteum	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus robur	Philadelphus coronarius	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Sorbus aucuparia	Prunus spinosa	Prunus spinosa	Schlehdorn
Tilia cordata	Rhamnus cathartica	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
und besonders Obstbäume	Sambucus nigra	Sambucus nigra	Holunder
	Syringa vulgaris	Syringa vulgaris	Flieder
	und andere Wild- und Ziersträucher		

- 14. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen (§ 58 WHG).
- 15. Auf die von der Penzberger Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauherrn der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16 BImSchV).
- 16. Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Beschädigungen des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
- 17. Bodendenkmäler: Die archaischen Denkmäler machen 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 Weilmünster-Schönbach unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 18. Pflanzabstände: Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten: Bäume, Obstbäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m. Sofern Nachbarn sich einig sind, können die gesetzlichen Mindestabstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Kletterrosen oder Schlinger mit Stacheln) begrünt werden. Bei erforderlichen Erdarbeiten ist die Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zurückzuführen. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Solarkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 19. Landwirtschaftliche Emissionen: Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Baulandplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsbereich liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
- 20. Wasserrechtliche Hinweise und Anforderungen: Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen aufstretendes Grund- oder Hangabwasser sichern muss. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwerkserhaltung statt finden muss, ist vorab beim LRA Weilmünster-Schönbach eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wasserrecht (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherren eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserrechtlich auszuführen (Grund- und Hangschwamm). Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist nach § 4 Abs. 2 WHG abzuführen. Die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen entsprechend den Regeln der Technik errichtet werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertricht nach Arbeitsblatt DWA-138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen (Beauftragung vor Beginn der Baumaßnahmen).
- 21. Die Normalversorgung mit elektrischer Energie ist durch die Verstärkung bzw. Neuverlegung der Ortsnetzversorgungsanlagen gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Kabelverteiler- und Anschlusschranken werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorordentlich in die Einfriedungen integriert. Der Schutzbereich für Kabel darf bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18220 bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden, anderfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen).
- 22. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass aufgrund der engen Verzahnung von Bauland und Waldflächen gewisse Risiken durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste bestehen. Vor Satzungsbeschluss ist zumindest eine dinglich gesicherte Haftungsvorsicherung gegenüber Sachschäden zugunsten der Gemeinde Seeshaupt zu veranlassen.
- 23. Ordnungswidrigkeiten: Nach Artikel 79 BayBO kann mit fünfhunderttausend Euro Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO zuwider handelt.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 28.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.2012 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.07.2012 bis 24.08.2012 öffentlich ausgestellt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.07.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2013 bis 18.02.2013 öffentlich ausgestellt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.01.2013 gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2012, geändert 14.01.2013, redakt. ergänzt am 26.02.2013, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung: den 31.03.2014
Gemeinde Seeshaupt
(Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 03.04.2014 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 in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Ausfertigung der Satzung: den 02.04.2014
Gemeinde Seeshaupt
(Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt am Starbberger See
Bebauungsplan "Am Frechenseeweg"
 Bmkg. Seeshaupt Maßstab: 1 : 500

Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt von 2012

Stand: 02.07.2012
 geändert: 14.01.2013 / redakt. ergänzt: 26.02.2013

Planfertiger:
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
 Regierungsbaumeister
 Agnerstraße 28 81541 München
 Tel. 089/895590 - Fax 089/6921541
 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
 Landschaftsarchitekt
 Wolfsgasse 20 89911 Dissen-St. Georgen
 Tel. 08907/6956 - Fax 08907/1473
 E-Mail: goslich@web.de

Christoph Goslich