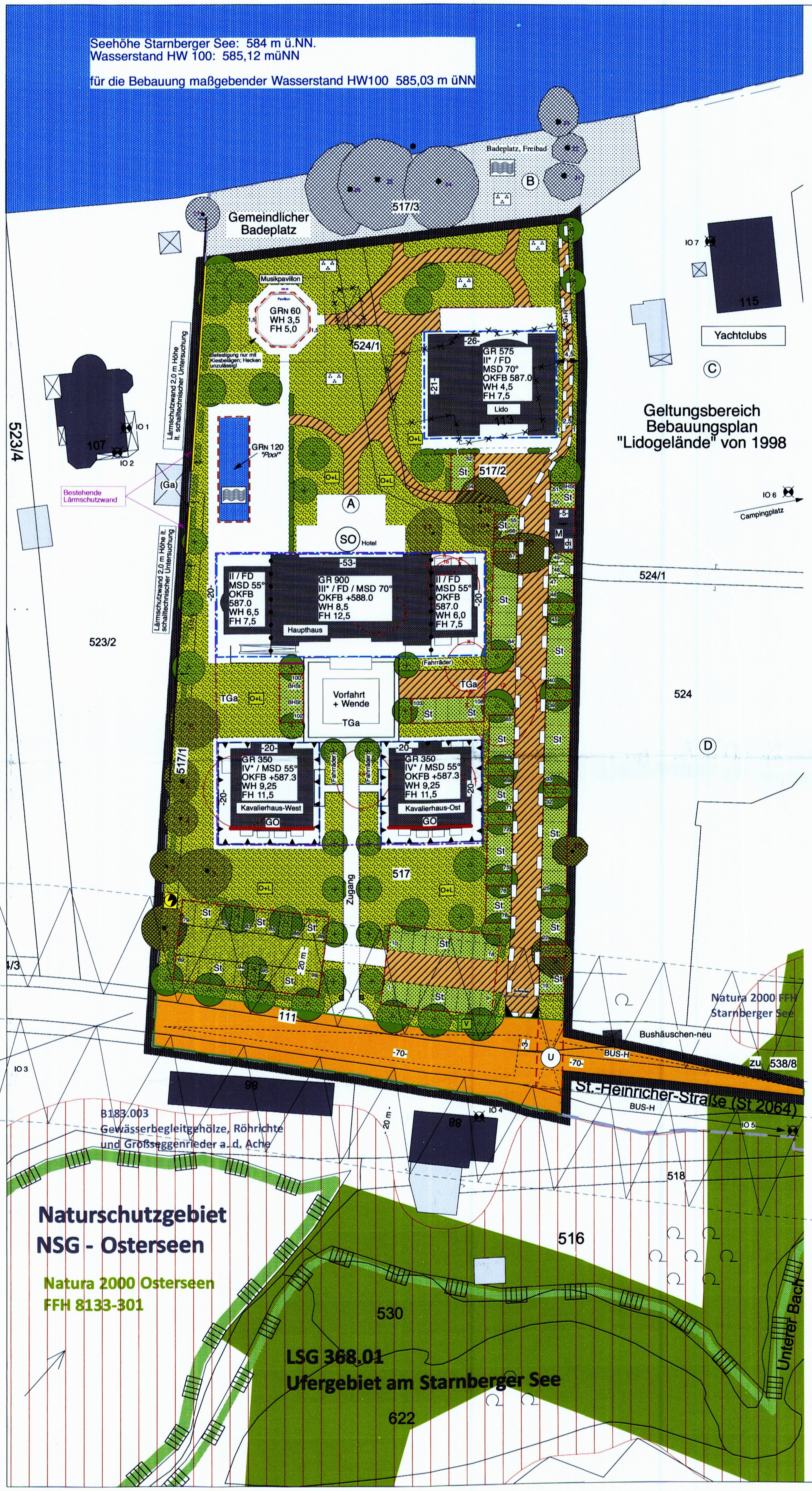


Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs.1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), - und Art. 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 Christoph Goslich, Diessen gefertigten Bebauungsplan als

Satzung.

A. Änderung des Bebauungsplans "Lidogelände" durch Neufassung des westlichen Planbereiches A als "Hotel Lido am Starnberger See":

§ 1 Der Bebauungsplan "Lidogelände" der Gemeinde Seeshaupt vom 04.03.1996, zuletzt geändert 03.09.1998, der 1. Vereinfachten Änderung vom 18.12.1998 und der Förmlichen Änderung vom 16.10.2007 wird gem. § 13 a BauGB in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich geändert und gleichzeitig als selbständiger Planteil ersetzt (Hinweis: der Planbereich umfasst i.W. den Bereich A des bisherigen B-Plans!).

1. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung festgesetzt. Die Planzeichnung ersetzt auch aus Gründen der Rechtsklarheit im Geltungsbereich dieser Satzung alle drei bisherigen Planzeichnungen des Bebauungsplans "Lidogelände" vom 04.03.1996, zuletzt geändert 03.09.1998, vom Vereinfachte Änderung vom 24.09.2001, Förmliche Änderung vom 16.10.2007; der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung **"Hotel Lido am Starnberger See"**.
2. Die übrigen Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Satzung.
3. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lidogelände" im östlichen Rest-Geltungsbereich (= Planbereiche B, C und D) gelten weiter.

§ 2 In Kraft treten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (Ziffer 6.0 Verfahrensverm.).

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Umgrenzung des Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Änderungsbereich)
2. Abgrenzung von Gebäudeteilen unterschiedlicher Wandhöhe und Geschosszahl
3. SO Hotel — Sonstiges Sondergebiet, hier Hotel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)
4. Musikpavillon — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Fläche für einen Musikpavillon mit einer Grundfläche von max. 60 qm mit Flugdach, jedoch ohne Außenwände.
5. Baugrenze; die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten; eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer ist bis zu 1/3, und für Außentreppen des Erdgeschosses ist bis zu 1/2 der Gebäudelänge gemäß § 23 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zulässig.
6. St / BHSt — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Behinderten-Stellplätze und Nebenanlagen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig; bei Planzeichen St nur Stellplätze
7. (U) — Fläche für Straßenunterführung
8. TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen oberirdischen Bauteile (Rampenüberdachungen, (Flucht-) Treppenhäuser); diese sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
9. II / III* / IV* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse; Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. drei bzw. vier Vollgeschosse; das 3. bzw. vierte Vollgeschoss liegt im Dach und ist jeweils das "Mansarddachgeschoss" Die zulässige Wandhöhe ergibt sich aus dem Planeintrag.
10. WH 8,5m FH 12,5 OKFB — maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 8,5 m bzw. maximal zulässige Firsthöhe 12,5 m (gemessen von der OK Fußboden(= Planzeichen OKFB in müNN), entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)
11. GR 350 — zulässige Grundfläche pro Bauraum als Höchstmaß, hier: 350 qm; in der zulässigen Grundfläche sind die Flächen für Balkone und Terrassen enthalten.
12. Die Grundflächen der gemäß §19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen dürfen gesamt max. 3.500 betragen *(Hinweis: Gesamtversiegelung 2.100 + 3.500 = 5.600 qm).*
13. MSD / FD — Mansarddach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung/Flachdach,flach geneigt
14. Einfahrtsbereich; andere Einfahrten sind unzulässig.
15. öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
    V — Verkehrsgrün
16. private Eingrünungsfläche; Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild, Parkanlage; Flächen zählen zum Bauland; Abweichungen bei der Fußwegführung zwischen Haupthaus, Restaurant Lido, Swimmingpool und gemeindlichem Badeplatz sind zulässig, wobei der Flächenumfang in etwa beizubehalten ist.
    O+L
    Stellplatzflächen unversiegelt: Rasenpflaster; Kiesbelag naturnah
17. Pflanzgebot: Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mind. 1 großkroniger / kleinkroniger heimischer Laubbaum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Zusätzlich sind pro 10 Stellplätze mind. 1 großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14-16 cm; Sträucher v.str.60-100 cm; zu pflanzende Bäume(großkronig/kleinkron.); Lage verschieblich, jedoch nicht im Bereich der Stellplätze!; Bäume in Sichtdreiecken: Abstimmung mit SBA Weilheim erforderlich!
    zu pflanzende freiwachsende Gehölze
    19 — zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Begründung)
18. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie;
19. private Verkehrsfläche; mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Miteigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB);
20. private Verkehrsfläche, hier Hotelzuwegung und Zufahrt Stellplätze, Anlieferung; auf die Regelung Ziff. B.16 wird verwiesen (Lage Verkehrsfläche veränderbar!)
21. abzubrechende Gebäude
22. Die Tiefgaragenrampe ist vollständig einzuhausen, die Innenwände und die Decke der Rampe sind mit schallschluckenden Wandverkleidungen zu versehen. Das Tor sowie der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter) o.ä. sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen.
23. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Die Festsetzungen der Ziff. B. 25 und D.13 sind zu beachten! Falls eine Tiefgarage errichtet wird, ist für die Zufahrtsrampe und deren Situierung eine Ausnahme zulässig, wobei dann anhand einer Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zu prüfen ist, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
24. LSW h mind. 2m — Nach Beseitigung der Lärmschutzwand ("LSW") auf Fl.Nr. 523/2 ist auf dem Hotelgrundstück, (Fl.Nr. 517 und 517/1) innerhalb 6 Monaten eine Lärmschutzwand wie im Plan festgesetzt, unverzüglich wieder zu errichten ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Lärmschutzwand ist auf mindestens 50 % ihrer Länge dauerhaft zu begrünen.
25. GO — Grundrissorientierung: (GO): Übergeordnete Räumlichkeiten von Betriebswohnungen (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der West-, Ost- oder Nordseite der beiden Kavalierhäuser besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. belüftet werden können.
26. M — Standort für Müll; Tonnen müssen zur Abholung an diesen Standort gebracht werden. Trafostation (Bestand)
27. 3 / 70 — Sichtdreieck: Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1,0 Höhe freizuhalten. Einzeln stehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,0 m sind zulässig. (Hinweis: Pflanzung in Abstimmung mit Straßenbauamt Weilheim).

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (*) durch Planzeichen

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. entfallende Bäume
3. 517 — Fl.Nr., z.B. 517
4. Bestehende Hauptgebäude / Bestehende Nebengebäude
5. vorgeschlagene Gebäude
6. Unterteilung von Stellplätzen
7. (Fahrräder) — Hinweise zur Lage von Fahrrädern etc.
8. (L) — Landschaftsschutzgebiet "Ufergebiet am Starnberger See" lt. § 26 BNatSchG
9. (*) Biotop gem. Biotopkartierung des Landkreises Weilheim; Teilflächen Schutzgebiet nach Art. 23 BayNatschG und § 30 BNatSchG
10. (N) — (*) Naturschutzgebiet NSG Osterseen (außerhalb Geltungsbereich südlich gelegen) Schutzgebiet nach lt. § 23 BNatSchG
11. (*) Natura 2000 Flächen, hier Natura 2000 Osterseen FFH 8133-301
12. (*) Bauverbotszone lt. Fernstraßengesetz, hier: 20 m beidseits des Fahrbahnrandes; nicht betroffen sind Verkehrsflächen, Stellplätze für Pkw und Busse
13. (A) (B) (C) (D) — (*) Grenze des Bebauungsplans "Lidogelände" mit den Teilbereichen A - D
14. Bestehende Bäume außerhalb Geltungsbereich
15. IO 6 — Immissionspunkt/Gutachen v. 06.03.2015, Nr. 215001/02 Büro Greiner, Anlage A, Seite 2!

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung
Der Teil A des Geltungsbereiches (= gesamtes Bauland) wird als Sonstiges Sondergebiet - Hotel -, gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Hinweis: Die Teile B, C und D bleiben von dieser Änderung unberührt und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Teil A: Zulässig sind
a) Beherbergungsbetriebe, die der Erholung dienen, bzw. zu Schulungszwecken verwendet werden mit max. 180 Betten inklusive der Betten für das Personal und der 3 Betriebswohnungen in der Hotelanlage (Punkt e). Je Betriebswohnung werden 3 Betten angerechnet.
b) Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der genannten Betriebe.
c) Schank- und Speisewirtschaften
d) Läden für Hotelgäste
e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter mit zusammen max. 3 Wohneinheiten (3 WE)
f) Für den Geltungsbereich wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz - WEG-), eines Wohnerbbaurechts oder Teilerbbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechtes oder eines Dauernutzungsrechtes (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen ausschließlich auf Fremdversorgung der Übernachtungsgäste abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, das eine Vollverpflegung möglich ist.
Die Kapazität der Restaurationsräume muss mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Eine Aufteilung in Teileigentum ist nicht zulässig.
g) Die Nutzung des zum See hin gelegenen Bauraums in Teil A wird im Erdgeschoss als öffentlich zugängliches Restaurant festgesetzt, im Obergeschoss Flächen für Beherbergungsbetriebe.

2. Maß der Nutzung und Wandhöhen, Ausnahmen
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Grundfläche beträgt
- für die gesamte Hotelanlage max. 2.175 qm, davon
- für das Seerestaurant "Lido" (darüber zulässig: Hotelzimmer) max. 575 qm;

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Sondergebiet Hotel sind damit gesamt 2.175 qm Grundfläche zulässig. Dieses Maß der Nutzung ist ohne die Flächen gemäß BauNVO § 19 (4) zu bestimmen. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür festgelegten Flächen zulässig.
Im Bereich des Haupthauses ist innerhalb des durch Planzeichen B.2. gekennzeichneten Bereiches eine Nutzung des Flachdaches bis zu einer max. Nutzfläche von 150 qm als Dachterrasse zulässig.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen dürfen für technisch zwingend erforderliche Bauteile wie Schornsteine, Absturzsicherungen für Dachterrasse, etc. um max. 1,50 m überschritten werden.
Die mit Planzeichen U dargestellte Unterführung unter der Staatsstraße ist nur als Ausnahme zulässig einschließlich der erforderlichen Aufzüge und Treppen (ggf. Barrierefreiheit), wobei eine lagemäßige Verschiebung zur Erreichung einer optimalen Lösung dabei zulässig ist.
Für die erforderliche Zufahrtsrampe einschließlich Überdachungen im Falle der Errichtung einer Tiefgarage ist eine Ausnahme zulässig unter Verwendung der festgelegten Grünfläche.

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

4. Grundfom der Gebäude
Die Grundform der Gebäude ist durch die Baugrenzen bestimmt. Die Traufseite des Gebäudes muss immer parallel zur längeren Hausseite verlaufen. Gestalterische Fassadenauflockerungen (Ziergiebel etc.) sind möglich. Die sog. "Kulissenbauweise" (Giebelseite länger als Traufseite) als Gebäudegrundform ist unzulässig.

5. Dachform, Eindeckung- und Neigung
Als Dachform sind Walm- oder Mansarddächer zulässig, für Bauteile und Nebengebäude auch Zeltdächer.
Erdgeschossige Bauteile dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind nur zulässig in Verbindung mit Mansarddächern, d.h. gestalterisch muss die Mansarddachfläche ab der Traufe dominieren.
Beim Dachmaterial ist ein gedeckter, nicht reflektierender Farbton zu wählen (z.B. mittelgrau matt); großflächigere Glasdächer sind zu vermeiden. Blechbahnen sind ebenso zulässig, jedoch für größerflächige Teile über 50 qm kein Kupfer wegen der Seenähe. Für Teilbereiche sind auch Glasdächer zulässig.
Erdgeschossige Bauteile müssen mindestens auf 50 % ihrer Länge begrünt werden.
Hinweis: Die Dachgauben des seenahen Restaurant-Ersatzbaus sollten im Bereich der Mansarddachflächen geneigte Dachflächen erhalten (z.B. als Schleppgauben), keine Flachdachflächen. Lichtbänder in Firstlage werden, wenn sie umfangreicher wären, kritisch gesehen (Bayer. Verwaltugn der Staatl. Schlössger, Gärten und Seen).

Für die Hotelanlage und für alle Nebengebäude wird die Dachneigung mit 50° bis 70° festgesetzt.
Dachgauben sind nur untergeordnet mit knappem Vorsprung vor das Mansarddach zulässig;
Dacheinschnitte (sog. "negative Dachgauben") sind unzulässig. Lichtbänder in Firstlage sind zulässig.
Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) in gestalterisch angemessener Größe einzuplanen.

6. Stellplätze und Garagen und Tiefgaragen
Alle Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, vorzugsweise nur in Schotterrasen.
Ausgenommen davon sind die Stellplätze zwischen Haupthaus und Kavalierhäusern (Behinderten-Parkplätze, Anfahrt). Die Fahrgassen - mit Ausnahme des Stellplatzbereiches 79 - 99 - sind versickerungsfähig in Granitpflaster, vorzugsweise Granit-Kleinstein (kein Verbundpflaster), zulässig. *Hinweis: In der Summenwirkung soll ein grünes Erscheinungsbild dieser Flächen durch Pflegemaßnahmen sichergestellt werden.*
Der Stellplatz Nr. 48 und 49 sind nur solange nutzbar, bis der Weg Fl.Nr. 524/1 benutzbar ausgebaut wird.
Asphaltierungen auf den Privatgrundstücken sind unzulässig.
Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.
Außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind Gebäude unzulässig.
Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich im Mittel 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 40 cm nicht unterschreiten. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung muss auf Höhe des natürlichen Geländes liegen, damit die Funktionen des Bodens gewahrt werden können.
Garagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig, ebenso Stellplatzüberdachungen in Form von Carports.
Garagenstellplätze sind im Geltungsbereich in die Hauptgebäude zu integrieren oder als Tiefgaragen zu errichten auf den dafür vorgesehenen Flächen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln und einzuplanen. Danach gilt folgendes:
- 1 Stellplatz je Fremdenzimmer,
- 1 Stellplatz je 10 qm Nettogastraumfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze,
- 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze in Versammlungsräumen,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit über 50 qm Wohnfläche, davon 1 Stellplatz in Garagen
- 1 Stellplatz je Wohneinheit unter 50 qm Wohnfläche.

Im bauaufsichtlichen Verfahren sind bei Ermittlung der erforderlichen Stellplätze die nach dem jeweiligen Nutzungskonzept miteinander verbundenen Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen.

7. Gebäude - Fassaden, begrünte Dächer
Als an der Außenfassade sichtbare Bauteile sind nur Holzverkleidungen und Putz zulässig.
Im Bereich der Hotelhalle sind auch Glas-Metall-Fassaden zulässig, an den Balkonen auch Stahlteile.
Die Außenfassaden des Clubgebäudes sind vollflächig in Holz zu verkleiden oder in Holzbauweise auszuführen. Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind - soweit sie nicht als Dachterrassen zulässig sind - extensiv zu begrünen.
Solaranlagen und deren Aufständerung sind wegen der Seenähe unzulässig.
Grelle oder auffällige Farbigkeit und Oberflächengestaltung sind an Fassade und Dach nicht zulässig.
Hinweis: Die konvex geschwungene Fassade sollte im Hinblick auf eine möglichst stimmige Gesamtgestaltung der einzelnen Gebäude eher klassisch gestaltet werden; dazu sollte die Verglasung des EG mit 1 oder 2 Wandpfeilern (flächenbündig mit der geschlossenen Fassadenfläche) gegliedert werden.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Brüstungshöhe der Obergeschossfenster zulässig. Freistehende Werbeananlagen sind nur bis max. 1 qm Größe und bis zu einer Gesamthöhe von 0,40 m zulässig. Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist im Bereich der Hotelzufahrt ein Hinweisschild auf das Hotel mit max. 1,50 qm in vertikaler Form zulässig. Hinterleuchtete Schriftzüge und Schilder sind zulässig.

9. Einfriedung und Freiflächengestaltung
Entlang der St. Heinricher Straße sind max. 1,20 m hohe (im Bereich Sichtdreiecke 0,80 m) hohe Holzzäune ohne Betonsockel zulässig; Einfriedungen an der St. Heinricher Straße sind mindestens 1 m in das Grundstück einzurücken und vorzupflanzen. Einzäunungen zur Seeseite sind unzulässig. Innerhalb des Baugrundstückes sind keine weiteren Einfriedungen gestattet.
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.

10. Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke an der Grundstückszu- und Ausfahrt sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe bezogen auf Straßenniveau freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2 m Höhe sind zulässig.

11. Grünflächen
a) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Zedern, Zypressen, Thujen, blaue Formen von Tannen und Fichten sowie Bäume in Trauerform, Säulenform, oder in Form geschnittene Bäume ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
b) Die Anpflanzung von Obstbäumen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
c) Der Baum- und Buschbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde in unvermeidbaren Fällen beseitigt werden. Für beseitigte Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Bei der Anlage der Wege und Stellplatzflächen ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Der Erhalt des größeren Baumbestandes hat hier Vorrang. Mit der Wegeführung ist ggf. auszuweichen oder auf einzelne Stellplätze zu verzichten.
d) Der Bodenstandraum für Bäume im Stellplatzbereich muss mindestens 10 qm betragen.
e) Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen und -leitungen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. zu erhaltenden Bepflanzung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Bepflanzung eine Beeinträchtigung der Niederschlagwasserbeseitigung ausgeschlossen ist.

12. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 (BayBO) sind einzuhalten.

13. Immissionsschutz (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Ingenieurbüro Greiner, Germering, Berich Nr. 215001/02 v. 06.03.2015)

13.1 Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche
I. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ist an den markierten Gebäudefassaden (vgl.Abbildung, Seite 6 bzw. in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen) folgendes Gesamtschalldämm-Maße **R´w, res** der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
rot markierte Gebäudefassade: Übernachtungsräume **R´w,res > 35 dB**

II. Die Grundrisse von Übernachtungsräumen sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung nicht an der genannten farbig markierten Gebäudefassade orientiert wird. Alternativ dazu können die Räume mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

13.2 Schallschutz gegen Gewerbegeräusche
Haustechnische Anlagen
- Der Schallleistungspegel der geplanten haustechnischen Anlagen (HLS-Anlage für Küche, Konferenzräume, Restaurant, Indoor-Pool, Wellnessbereich usw.) ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts in Summe um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Hotel und Gastronomie
- Die An- und Ablieferung von Waren (Lebensmittel, Getränke, Wäscherei usw.) ist auf die Tageszeit beschränkt.
- Während geräuschintensiver Veranstaltungen im Hotel und in den Gastronomie-Bereichen sind die Fenster und Türen während der Nachtzeit zu schließen.
- Die Nutzung der Freibereiche (Terrassen, Außenpool, Gartenpavillon usw.) ist im Wesentlichen auf die Tageszeit (bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.

14. Geltung der gemeindlichen Satzungen
Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

15. Aufhebung von Bebauungsplänen
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "Hotel Lido am Starnberger See" werden im Überschneidungsbereich (= Planteil A des Bebauungsplans "Lidogrundstück" und seiner Änderungen) die bisherigen Darstellungen aufgehoben.
Für den Fall, dass der Bebauungsplan "Hotel Lido am Starnberger See" nichtig sein sollte, tritt der frühere Bebauungsplan "Lidogrundstück" und seiner Änderungen im Planbereich A wieder in Kraft.

E) Hinweise durch Text

1. Das Bebauungsplangebiet ist an den öffentlichen Abwasserkanal und die gemeindliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
2. Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Einhaltung der Pflanzdichte geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
   Zu erhaltende Bäume und Vegetationsgruppen sollen während der Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften (DIN 18920) geschützt werden (Inhalt der DIN 19820: siehe Anlage 4 zur Begründung).
3. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hinweisen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken mögichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtszeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Zusätzlich wird auch darauf hingewiesen, dass im Falle von An-/Umbauten/Gebäudeabrissen ggf. auch Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse betroffen sein könnten, für deren Vorkommen ggf. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen getroffen werden müssen.
4. Stellplätze (ggf. Tiefgarage) sind uneingeschränkt für alle festgesetzten Nutzungen jederzeit offen zu halten.
5. Imissionsschutz: Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215001/ 2 vom 06.03.2015 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Diese Untzersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung, sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Mit Beschränkungen ist in folgenden Bereichen zu rechnen:
   - keine Warenanlieferung (Hotel und Gastronomie) während der Nachtzeit
   - eingeschränkte Nutzung der Freibereiche (Terrassen, Außengastronomie, Außenpool, Gartenpavillon usw.) während der Nachtzeit

   Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Schallschutzmaßnahmen ggfs. zu konkretisieren (vgl. Punkt 6). Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.
6. Von Feuerwehrfahrzeugen befahrbare Decken sind für ein Einsatzfahrzeug nach DIN 1072 von 16 t Gesamtmasse an ungünstigster Stelle zu bemessen. Auf den umliegenden Flächen wird gleichzeitig 5 kN/m2 als Verkehrslast angesetzt. Diese Verkehrslasten dürfen als vorwiegend ruhend eingestuft werden.
7. Wasserwirtschaftliche Hinweise
   Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
   Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim, Fachbereich ..., zu beantragen.
   Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
   Eine flüssigkeitsdichte Bodenbefestigung von Tiefgaragen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen.
   Bei geringen Flurabständen zum Grundwasser ist ein flüssigkeitsdichter Tiefgaragenboden erforderlich.
   Wenn eine Entwässerung der Tiefgarage vorgesehen ist, darf diese ausschließlich, sowie nur mit Zustimmung des Kanalnetzbetreibers, in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
   Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nach Merkblatt oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.
   Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grund-wasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Daher wird ggf. eine Versickerung nur unter erschwerten Bedingungen umsetzbar sein.
   Im Rahmen der Baueingabeplanung ist daher für die Machbarkeit der Versickerung oder ein Konzept zur Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzulegen.
   Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
8. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
9. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
   Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
10. Für Baugebiete am See gilt:
    o Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammelten Niederschlagswasser über Rohrleitungen
    o Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m)
    o Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
    o Vorschalten eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 qm befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 qm wird ein Absetzschacht empfohlen.
11. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den See - falls überhaupt geplant - ist mit der Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen abzustimmen.
12. Die Planung ist im Detail mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, so dass die negativen Auswirkungen auf die charakteristische Siedlungsstruktur so gering wie möglich gehalten werden und eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Soweit als möglich sollte beim gesamten Neubau die Durchgängigkeit der Barrierefreiheit unbedingt berücksichtigt werden.
    Die Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
13. Da auch 3 WE vorgesehen sind, wird ein Kinderspielplatz empfohlen (sofern nicht bereits mit Hotel geplant!).
14. *Weitere vertragliche Regelungen (vor Satzungsbeschluss bzw. Rechtskraft des B-Plan mit dem Grundeigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger): Durchführungsvertrag u.a. mit*
    - Die Stellplätze für das öffentliche Restaurant sind uneingeschränkt / Teilbereich jederzeit offen zu halten.
    - Die öffentliche Zugänglichkeit des "Badeplatzes / Seegrundstückes" soll - wie im Bebauungsplan festgesetzt, vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen werden. Die Schrankenanordnung muss in jedem Fall so dimensioniert werden, dass ein Fußgänger ohne Behinderung durchkommt.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 04.11.2014 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. und den Aufstellungsbeschluss am 13.01.2015 erweitert zu einem selbständigen Bebauungsplan.

2.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 05.01.2015/ 09.03.2015 hat in der Zeit vom 12.03.2015 bis 13.04.2015 stattgefunden.

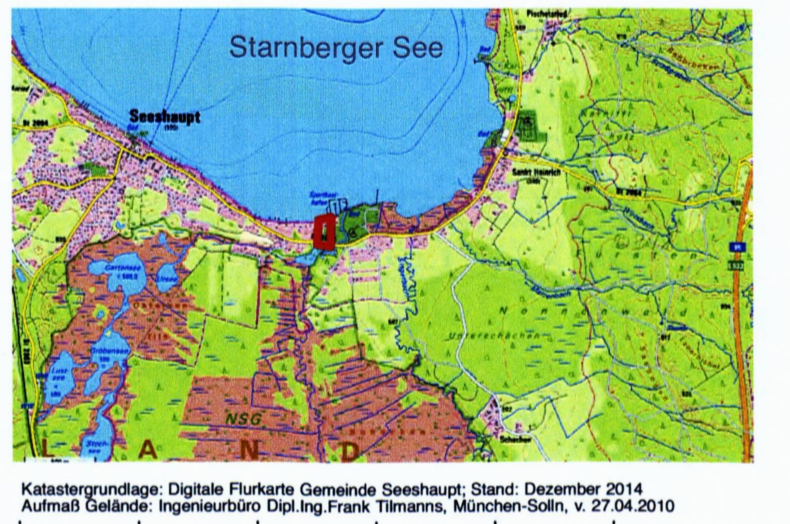
3.0 Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 12.03.2015 stattgefunden.

4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.

5.0 Der Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
Ausgefertigt am:
Seeshaupt (Gemeinde) den 19.06.2015
(Siegel) [Unterschrift] Bernwieser, Erste Bürgermeister

6.0 Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde wurde am 22.06. 2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Satzung 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.
Die Satzung 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 (Gemeinde) den 22.06.2015
(Siegel) [Unterschrift] Bernwieser, Erste Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See Bebauungsplan "Hotel Lido am Starnberger See" Gmkg. Seeshaupt M. 1:500



N

Katastergrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt; Stand: Dezember 2014
Aufmaß Gelände: Ingenieurbüro Dipl.Ing.Frank Tilmanns, München-Solln, v. 27.04.2010

0 10 20 30 40 50m

Stand: 05.01.2015 / 09.03.2015
redakt. ergänzt: 09.06.2015

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

Grünordnung:
Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
E-Mail: goslich@web.de