

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 (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 3"** als

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet; ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
 - Baugrenze; die Abstandslinien der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten, ausdrücklich wird auf Festsetzung Ziffer A.21, zu erhaltende Bäume verwiesen!
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Tiefgaragen
Hinweis: Die Umgrenzung auf der südwestlichen Seite bildet die Baugrenze bzw. die eingetragene Linie gem. Ziff. A.4.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse; zulässige Wandhöhe (WH) bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,0 m zulässige Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden: max. 4,5 m Diese Höhe wird gemessen von der OKRFB des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für den mit III gekennzeichneten Gebäudeteil ist eine Wandhöhe von 8,50 m zulässig.
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - maximal zulässige Grundflächenzahl; vgl. Hinweis in Ziff. 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. Flächen von Tiefgaragen brauchen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt zu werden, wenn sie gesamt unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen, mit mindestens 0,60 m Erdrich überdeckt und dauerhaft begrünt werden.
 - Satteldach/ Walmdach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; Hauptgebäude Verhältnis Länge : Breite mindestens 1 : 1,25.
 - Dachneigung 22 - 32 °
 - Firstrichtung bindend; Firstrichtung wechselnd
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hinweis: mögliche Unterteilung der Gesamtstraßenfläche); vgl. Ziff. A.26, letzter Satz!
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Mischfläche Einfriedungen sind hier um mind. 0,5 m in das Baugrundstück einzurücken!
 - Geh- und Radweg; Gehweg
 - private Verkehrsfläche, gleichzeitig Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Seeshaupt, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün / Parkanlage
 - Fläche für Wald; (hier öffentlich)
 - Durchforstungsbereich: Beseitigung der Fichten, Förderung der Naturverjüngung mit Laubgehölzen
 - private Grünfläche gem. BayBO; Zweck: Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild; erforderliche Zufahrten sind zulässig, aber möglichst knapp auszubilden. *Hinweis: Diese Flächen zählen zum Bauland.*
 - Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzgebot: Bei baulichen Erweiterungen ab 50 qm 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.12.; zu pflanzende Bäume, großkronig/ kleinkronig; 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 C.12 zu leisten.
 - Flächen für Stellplätze; nur wasserdurchlässige Oberflächen oder Rasenpflaster mit mind. 30 % Fuganteil zulässig!
 - Fläche für Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser der Staatsstraße; (ca. 20 m x 3,50 m; dingliche Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch)
 - 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 Außenbereich 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) verkerkt werden.
 - Sichtdreieck: Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung zwischen 0,80 m Höhe und 2,50 m Höhe zu erhalten. Ebenso gelten die o. 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 Grundstücke dürfen außer Neubauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzmauern, 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 Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 750 qm. Bei der Mindestgrundstücksgröße sind die relevanten Straßenabtrags- und Erschließungsflächen anzurechnen. Abweichend davon sind für die Parzellen Nrn. 2-4 Mindestgrundstücksgrößen von 650 qm zulässig. Für Fl.Nr. 498/1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 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. (Beispiel: 2.289qm Grundstücksfläche: 2.289 qm/750 qm/Wo = 3,05 Wo; zulässig max. 3 Wo). Die festgesetzten relevanten Straßenabtrags- und Erschließungsflächen sind bei Ermittlung der max. Anzahl der Wohnungen anzurechnen.
 - Auf der neu entstehenden Parzelle 5 ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die westlich davon geplante Verkehrsfläche errichtet wird (§ 9 Abs. 2 BauGB). Für die Parzelle Nr. 1 kann ausnahmsweise die Anzahl der Wohnungen von 4 Wohnungen um 2 Wohnungen auf 6 Wohnungen erhöht werden, wenn die erforderlichen Stellplätze als Tiefgarage realisiert werden, mind. 1 gewerbliche Nutzungseinheit geschaffen wird und die festgesetzte Grünfläche als öffentliche Fläche sichergestellt ist. Auf Fl.Nr. 503/5 sind 2 Wohnungen zulässig (Bestandsschutz).

- 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 bis 0,75 m sind zulässig, jedoch nur als bepflanzte Trockenmauern aus Natursteinen.
- Höhenlage der Gebäude: Es gelten die im Plan eingetragenen Höhenkote (= OK FFB Erdgeschoss); Abweichungen bis zu 0,75 m sind ausnahmsweise zulässig mit dem Ziel einer optimalen Einstellung im hängigen Gelände und zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser!
- 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 als bis 60 cm unter der Urgeländehöhe betragen, die Oberbodendicke darf 40 cm nicht unterschreiten, wobei die Oberkante der Tiefgarage mindestens 60 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 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 Straß und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. den Zufahrtsschritten). Die Neuanbindung der Erschließungsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße - mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen werden (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- "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 Dauerwohnungsrechts (§ 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

- 499 Fl.Nr., z.B. 499
- Trafostation / Parzellen-Nr., z.B. 5
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Gebäude vorgeschlagen
- vorhandene erhaltenswerte Gehölzstrukturen mit lfd. Nr.(s. Baumbestandsliste)
- Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- ca.-Höheneinstellung von Gelände / Straße
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Fahrtrichtung
- Pflanzenlisten: 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	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Hartrieel
Carpinus betulus	Eibuche	Haselnuss
Fagus sylvatica	Esche	Platanenulme
Euonymus europaeus	Fraxinus excelsior	Pflaumenstrauch
Prunus avium	Wildkirsche	Liguster
Quercus robur	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Pfeifenstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Schlehdorn
und besonders Obstbäume	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.
- 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 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 landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
- Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser: 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 wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangsichtwasser). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass drückendes Grundwasser auf Kellergehöbhöhe zu erwarten ist und deshalb eine druckwasserdichte Kellerausführung bis GOK notwendig ist bzw. dringend empfohlen wird.
- Zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18520: 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.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 16.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren und nach § 13a BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2010 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom2010 bis2010 öffentlich ausgelegt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2010 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom2010 bis2010 erneut öffentlich ausgelegt. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2010 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:

..... den

Gemeinde

..... (Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am2010 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.

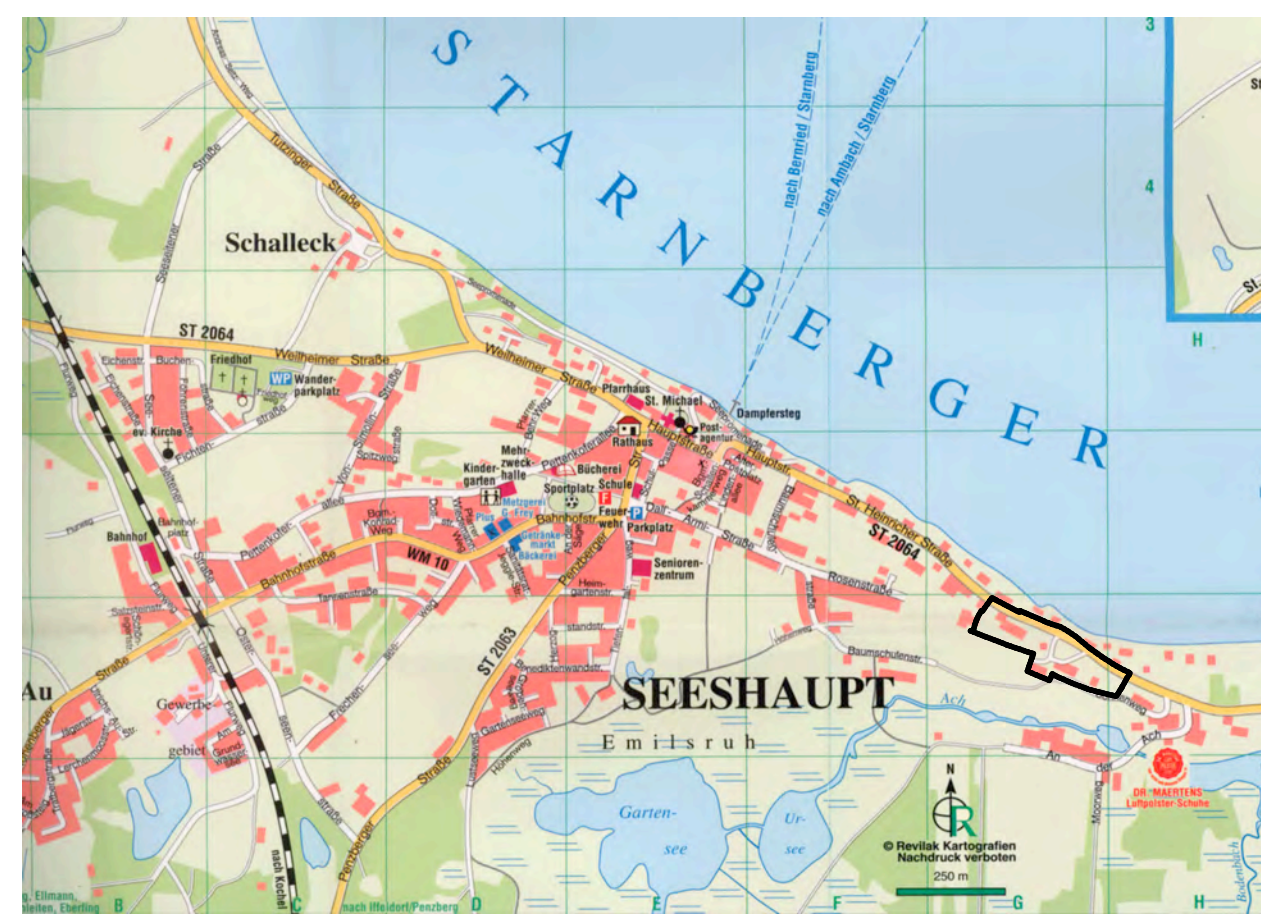
Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den

Gemeinde

..... (Siegel) Bernwieser, Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See
Bebauungsplan "Südlich St. Heinricher Straße, Teil 3",
 Gmkg. Seeshaupt
 Maßstab: 1 : 1000



Katastergrundlage:
 Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt

Stand: 26.05.2009
 geändert: 25.03.2010
 geändert: 18.10.2010

Planfertiger:
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
 Regiergungsbaumeister
 Aignerstraße 29 81541 München
 Tel. 089/695590 - Fax. 089/ 6921541
 e-mail: stba@reiser-arch.de

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