



### Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1.1 Der Geltungsbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
    - 1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks beträgt 0,30. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Parzelle 4 darf die gemäß des Planzeichens Ziffer 5.1 festgesetzte private Grünfläche nicht mit einbezogen werden.
    - 1.2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
    - 1.2.3 Die maximale seitliche Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
    - 1.2.4 Es sind maximal pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2. Verkehrsflächen**
  - 2.1 Private Verkehrsfläche
- 3. Baugrenzen, Maße, Firstrichtung**
  - 3.1 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen)
  - 3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
  - 3.3 Hauptfirstrichtung
  - 3.4 Es sind nur Doppelhäuser zulässig. Es gilt im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise.
- 4. Gestaltungsvorschriften**
  - 4.1 Baukörpergrundform: Die Baukörper sind in einer rechteckigen Grundform zu errichten, wobei der Giebel an der kurzen Seite auszurichten ist (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite längere Seite (Traufseite) 1/5 größer, als schmalere Seite).
  - 4.2 Dach: Die Dachneigung darf 24 bis 35° betragen. Als Dachform wird ein Satteldach festgelegt. Die Dachendeckung hat mit Dachpfannen oder Blecheindeckung in naturroten Farbtönen zu erfolgen.
  - 4.3 Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich verputzte Fassaden/ Holzfassaden in hellen Farbtönen sowie Holzbauweise zugelassen.
  - 4.4 Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,20 m beschränkt. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind.
  - 4.5 Für Flach- und Pultdächer an Nebengebäuden ist eine Dachbegrünung zulässig. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend oder integriert einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
  - 4.6 Doppelhäuser sind profilig (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firshöhe versehen werden. Es ist nur eine einheitliche Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) zulässig.

### Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands
2. geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
3. neue Grundstücksgrenze geplant
4. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DStSchG.
5. **Vorsorgender Bodenschutz:** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verweidung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
6. **Alltlasten:** Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
7. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.
8. **Niederschlagswasser:** Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein Baugrundgutachten vom Bauwerber nachzuweisen.
9. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen, z. B. Rigolensysteme, sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
10. **Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.**
11. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:** Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellererangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
12. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
13. **Immissionen aus der Landwirtschaft:** Mögliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

### Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt im Bereich Seeshaupt- Bahnhofstraße

**Präambel**  
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Seeshaupt folgende Satzung

**Satzung**  
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Maßgebend ist die im beiliegenden Lageplan ersichtliche Abgrenzung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 10.04.2024. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 10.04.2024 beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit  
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Sobald und soweit ein gültiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Seeshaupt, den .....

Friedrich Egold  
1. Bürgermeister

Siegel

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt im Bereich Seeshaupt- Bahnhofstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... beteiligt.
  3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... öffentlich ausgestellt.
  4. Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  5. Ausgefertigt  
Seeshaupt, den .....
  6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Seeshaupt, den .....
- Friedrich Egold  
1. Bürgermeister
- Siegel

- 5. Grünordnung**
  - 5.1 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeigrünung: Die Grünfläche ist flächig zu begrünen. Sie darf nicht versiegelt und befahren werden. Ebenso darf sie nicht als Lagerfläche oder Stellplatzfläche genutzt werden. Es sind heimische, standortgerechten Straucharten aus Liste (3) Ziffer 5.4 zu pflanzen.
  - 5.2 zu pflanzender Baum: Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1) unter Ziffer 5.4. Die Lage des Baumstandortes darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
  - 5.3 Flächen für Baumstandorte: Die Flächen sind mit einer extensiven Rasenmischung (z. B. RSM 7.2.1 Landschaftsrasen oder andere artenreiche, extensive Mischungen) zu begrünen. Die Gestaltung als Schotterrasen ist zulässig.
  - 5.4 Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

<p><i>(1) Bäume I. Ordnung (StU 12-14)</i></p> <p><i>Acer platanoides</i>      <i>Spitz-Ahorn</i>  <i>Quercus robur</i>        <i>Eiche</i>  <i>Tilia cordata</i>         <i>Winter-Linde</i></p> <p><i>(3) Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)</i></p> <p><i>Amelanchier ovalis</i>    <i>Felsenbirne</i>  <i>Corylus avellana</i>      <i>Haselnuss</i>  <i>Crataegus laevigata</i>   <i>Zweigflügeliger Weißdorn</i>  <i>Ribes alpinum</i>         <i>Alpen-Johannisbeere</i>  <i>Rosa arvensis</i>         <i>Feldrose</i>  <i>Sambucus nigra</i>        <i>Schwarzer Holunder</i>  <i>Viburnum lantana</i>      <i>Wolliger Schneeball</i>  <i>Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.</i></p>	<p><i>(2) Bäume II. Ordnung (StU 12-14)</i></p> <p><i>Acer campestre</i>        <i>Feldahorn</i>  <i>Carpinus betulus</i> i. S. <i>Hainbuche</i>  <i>Prunus avium</i>         <i>Kirsche</i>  <i>Sorbus aucuparia</i>      <i>Eberesche</i></p> <p><i>Cornus sanguinea</i>      <i>Roter Hartnigel</i>  <i>Crataegus monogyna</i>   <i>Eingriffeliger Weißdorn</i>  <i>Prunus spinosa</i>         <i>Schlehe</i>  <i>Rosa canina</i>            <i>Hundsrose</i>  <i>Salix caprea</i>           <i>Sal-Weide</i>  <i>Taxus baccata</i>         <i>Gemeine Eibe</i></p>	
--	--	--
  - 5.5 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
  - 5.6 Nicht anwachsende oder entfallende Gehölze gemäß der Ziffer 5.2 (durch Baumaßnahmen, Krankheit, o.ä.) sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 5.4.
  - 5.7 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Wegeflächen, sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind pro 250 m² Grundstücksfläche - mindestens 1 Laubbaum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie - mindestens 3 Sträucher (Qualität Heister) aus den Listen der Ziffer 5.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 5.8 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
  - 5.9 Vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbeete sind unzulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- 6. Immissionsschutz**
  - 6.1 Grundrissorientierung (GO): Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der von der Staatsstraße abgewandten Seite besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudesseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines (kalten) Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.
- 7. Sonstige Planzeichen**
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung

### Gemeinde Seeshaupt Landkreis Weilheim- Schongau

### Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 278, Gemarkung Seeshaupt im Bereich Seeshaupt- Bahnhofstraße

Gemeinde Seeshaupt  
Weilheimer Str. 1-3  
82402 Seeshaupt

**Planung Städtebau und Grünordnung:**  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 23.05.2024

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt:  
geändert:  
Satzungsbeschluss:

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH  
Institut für ökologische Forschung  
HRB 289685

Maßstab 1 : 1.000

Koordinatensystem UTM 32  
Planzeichnung zur Maßnahme nur  
bedingt geeignet; keine Gewähr für  
Mauhaltigkeit. Bei der Vermessung sind  
etwaige Differenzen auszugleichen

Gehmweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub  
Tel. ++49 (0) 8845 75 72 630  
office@agl-gmbh.com  
www.agl-gmbh.com