

Gemeinde Seeshaupt

1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

Fassung vom: 15.09.2026



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Gemeindebauhof und Feuerwehr"

Zulässig sind ausschließlich Gebäude und Hallen
- für Werkstätten,
- für Fahrzeuge,
- für Materiallager,
- für die Bauhofverwaltung, die Feuerwehr und für Sozialräume.

sowie Flächennutzungen
- für Fahr- und Streusatzsilos,
- für Lager- und Abstellflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze
Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,75 m überschreiten. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

GRZ 0,6
Maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,6

WH 8,5
Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude in Meter, z. B. 8,5
Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe wird der im Bereich der Osterseenstraße definierte Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als oberer Punkt für die Ermittlung der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

Für Fahrhilfen sind Höhen bis zu maximal 10 Meter, gemessen von dem im Bereich der Osterseenstraße definierte Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Behälterkonstruktion, zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

SD / PD / FD
Dachformen:
Als Dachformen sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind als begrüntes Flachdach auszubilden oder mit Wellblech zu decken. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Abstandflächen gemäß BayBO
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Gemeindebauhof und Feuerwehrhaus" beträgt die Tiefe der Abstandfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,2 H, mindestens 3 Meter.

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

Private Grünfläche (Randeingrünung)
Die private Grünfläche (Randeingrünung) ist vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die private Grünfläche darf für maximal 7 Zufahrten bzw. Zugänge jeweils bis zu einer maximalen Breite von 12,5 m unterbrochen werden. Die Summe aller Zufahrten darf 70 Meter nicht überschreiten.

Einfriedungen
Einfriedungen des Bauhofgeländes sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen des Bauhofgeländes sind nur auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Grünflächen oder innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Im Übrigen müssen alle Einfriedungen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Mauern und geschlossene Sichtschutzelemente sind unzulässig.

Lage und Gestaltung von Stellplätzen
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen, zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z. B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Rasengitter, Dränpflaster, wassergebundene Decke). Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

Die gemäß Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind gemäß Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Fläche: 2.009 m².
Mindestens 50 % der Fläche sind gehölzfrei zu halten und als Mager- oder Offenland zu führen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Bestockungsgrad mit Bäumen darf 50 % der Gesamtfläche nicht übersteigen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung unten): Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 14.536 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 1513, Gemarkung Iffeldorf im Schechenfilz.

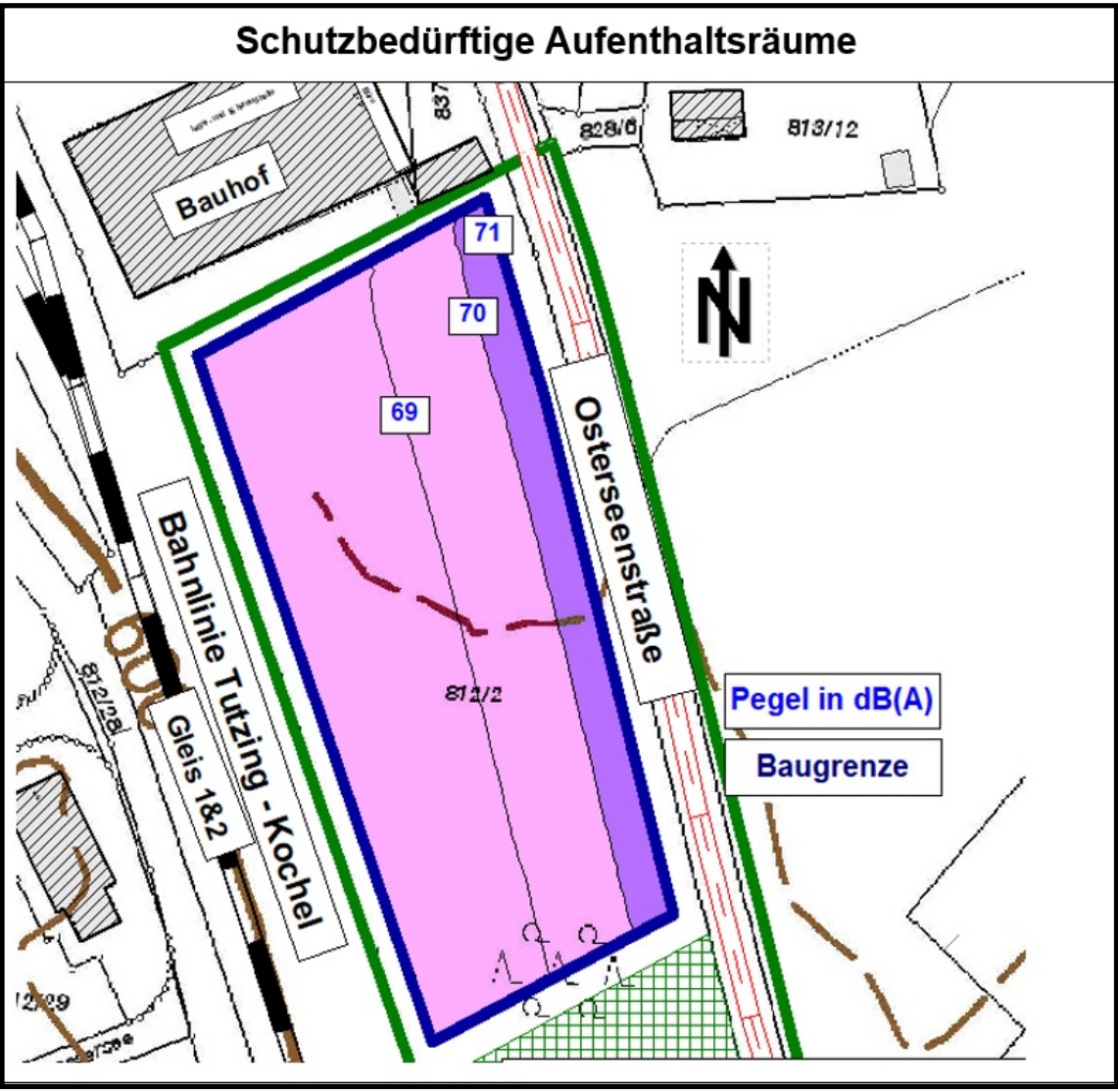


7. Immissionsschutz

7.1 Erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile

- für Büroräume und Ähnliches R'w,ges = La - 35 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La



7.2 Betrieblicher Schallschutz

Mit dem Antrag auf die Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm vorzulegen.

8. Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Meter, z. B. 5,00 m

B) Hinweise

- Flurstücksnummer, z.B. 812/2
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z. B. 7
- Geplantes Hauptgebäude
- Stellplätze (geplant)
- Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN, z. B. 601,24
- Grünordnung

Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume 1. Wuchsordnung
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Populus tremula Zitterpappel
Pflanzqualitäten: Hochstämme, 3 x v., StU mindestens 16-18 cm

Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Gemeine Pfaffenhütchen
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Salix caprea Salweide
Pflanzqualitäten: Hochstämme, 3 x v., StU mindestens 14-16 cm

Sträucher
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Gemeine Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa arvensis Ackerrose
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Pflanzqualitäten: Heister, verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm

Niederschlagsbeseitigung
Die Versickerung muss auf dem Grundstück erfolgen, auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versickerung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben. Wenn nicht mehr als 1.000 m² Fläche an eine Versickerungsanlage (Sickermulde, -rigole) angeschlossen werden, ist die Versickerung erlaubnisfrei, die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der TRENGW sind zu beachten.

Bei mehr als 1.000 m² angeschlossener Fläche pro Versickerungsanlage ist im Rahmen des Bauantrages auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei sind das Merkblatt DWA-M153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser (August 2007) und das Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) zu beachten.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Wasserwirtschaft
Wasserversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Abwasserentsorgung: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Altlasten
Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

- Artenschutz
Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.
- Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
- Telekommunikationsleitungen und Bepflanzungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Immissionsschutz
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Seeshaupt eingesehen werden.
Im Rahmen des Bauantrags ist der Immissionsschutzbehörde un- aufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 1 bis 3 der Festsetzung vorzulegen.
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
Außenlegende Klima- und Heizgeräte oder Technische Anlagen: Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung etc muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

C) Ordnungswidrigkeiten

- Zuwerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zuwerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde Seeshaupt hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Seeshaupt, den.....
1. Bürgermeister Fritz Egold

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Seeshaupt, den.....
1. Bürgermeister Fritz Egold

3. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Seeshaupt, den.....
1. Bürgermeister Fritz Egold

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seeshaupt, den.....
1. Bürgermeister Fritz Egold

5. Ausgefertigt:
Seeshaupt, den.....
1. Bürgermeister Fritz Egold

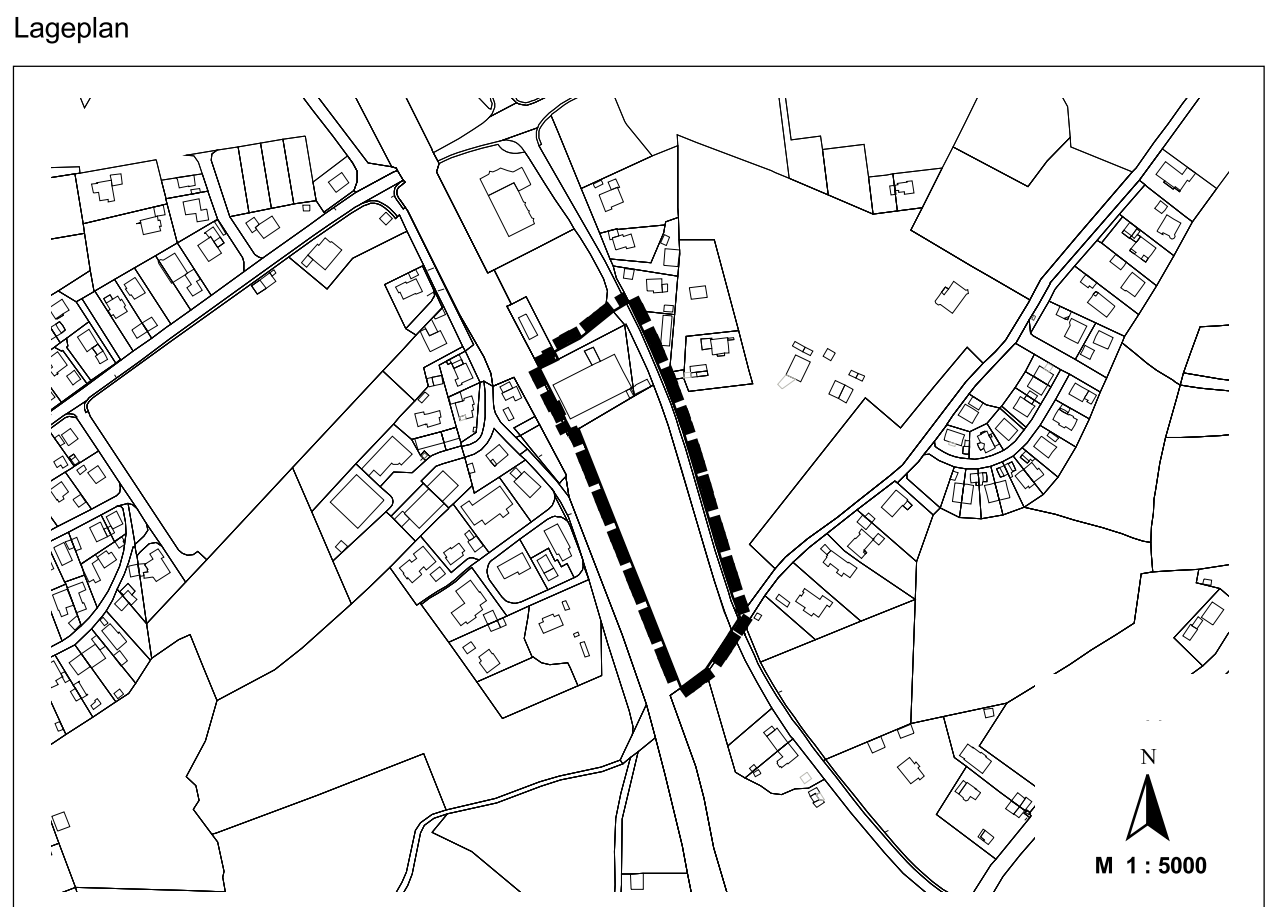
6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Seeshaupt, den.....
1. Bürgermeister Fritz Egold

Gemeinde Seeshaupt

1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BayNO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

SATZUNG

Fassung vom: 15.09.2026

Planerfasser:
Planungsbüro U-Plan
Mosebach 16, 82549 Königsdorf
Tel.: 0891-902541
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:
Gemeinde Seeshaupt
Welheimer Straße 1-3, 82402 Seeshaupt
Tel.: 08901-90710
E-Mail: sophia.meyer@seeshaupt.de
Internet: www.seeshaupt.de

