



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs.1, 9 und 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), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (geltend ab 1.1.2008),- 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 Ch. Goslich, Diessen gefertigte Bebauungsplanänderung als

Satzung.

A. Änderung des Bebauungsplans "westlich Pfarrer-Behr-Weg":




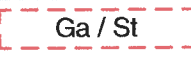

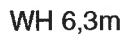

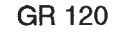


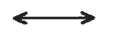


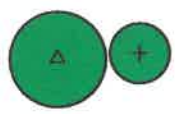

§ 1 Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" der Gemeinde Seeshaupt vom 07.07.1998 wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:





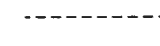








1. Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung festgesetzt. Die Planzeichnung ersetzt in diesem Bereich die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg".
2. Die übrigen Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Satzung.
3. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" und seiner Änderungen gelten weiter, sofern durch diese 3. Förmliche Änderung keine andere Regelung getroffen ist.




§ 2 In Kraft treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der Verfahrensvermerke).











B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.  Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
2.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
3.  Baugrenze
4.  Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig
5.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
6.  maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 6,3m (gemessen von der OK EG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)
7.  nur Einzelhäuser zulässig
8.  zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 120 qm;
Die festgesetzte maximal 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 der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.
9.  Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung
10.  flache Dachneigung, hier: Satteldach max. 30°
11.  Firstrichtung festgelegt
12.  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
13.  private Grünfläche gem. Art. 81 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO (überfahrbahr); Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild; Diese Flächen zählen zum Bauland bei Ermittlung der Anzahl der max. Wohnungen.
14.  Pflanzgebot: Pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Lage verschieblich; Zusätzlich sind in den privaten Trenngrünflächen pro Baugrundstück mind. 3 Obstbäume Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm.
15.  Straßenbegrenzungslinie, auch Begrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



16.  Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie (Hinweis: mögliche Unterteilung mit Grünfläche/Schotterrasen etc.)
 17.  Verkehrsfläche auf Zeit, hier: Wendehammer (§9 Abs. 2 BauGB); diese Flächen entfallen teilweise, wenn die Straßenerschließung nach Westen weitergeführt wird.
 18.  einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
 19. Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße
 20. Festlegung der Anzahl der Wohnungen
In Wohngebäuden wird die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wie folgt ermittelt:
Pro vollendeter 500 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.
(Beispiel: 734 qm Grundstücksfläche : 500 qm/Wo = 1,47 Wo; zulässig 1 Wo;
1.468 qm Grundstücksfläche: 500 qm/Wo = 2,93 Wo; zulässig max. 2 Wo)
 21. Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 qm.
 22. 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 sind unzulässig.
 23. Nebenanlagen sind zulässig bis insgesamt max. 25 cbm, wobei eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden darf.
 24. Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 25. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Garagen/ Stellplätze sind Gebäude unzulässig, außer solche gem. Ziff. B.23.
 26. "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 Dauernutzungsrechts (§ 31WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
 27. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
 28. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.
- #### C. Hinweise durch Planzeichen und Text
1.  Bestehende Grundstücksgrenze
 2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 3.  Fl.Nr., z.B. 227
 4.  Bestehende Hauptgebäude
 5.  Bestehende Nebengebäude
 6.  vorgeschlagene Gebäude
 7.  lfd. Parzellen-Nummer, z.B. 5
 8.  20-KV-Kabel unterirdisch
 9.  Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich B-Plan
 10.  Parkplatz
 11. Grünordnung: 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.
 12. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
 13. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlussschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderbündig in die Einfriedungen integriert. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG verlegt; der Schutzstreifen des 20kV-Kabels beträgt links und rechts 0,5 m. Zu allen Bauvorhaben ist hier die E-ON AG, Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu hören.

16.  Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie (Hinweis: mögliche Unterteilung mit Grünfläche/Schotterrasen etc.)
17.  Verkehrsfläche auf Zeit, hier: Wendehammer (§9 Abs. 2 BauGB); diese Flächen entfallen teilweise, wenn die Straßenerschließung nach Westen weitergeführt wird.
18.  einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
19. Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße
20. Festlegung der Anzahl der Wohnungen
In Wohngebäuden wird die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wie folgt ermittelt:
Pro vollendeter 500 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.
(Beispiel: 734 qm Grundstücksfläche : 500 qm/Wo = 1,47 Wo; zulässig 1 Wo;
1.468 qm Grundstücksfläche: 500 qm/Wo = 2,93 Wo; zulässig max. 2 Wo)
21. Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 qm.
22. 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 sind unzulässig.
23. Nebenanlagen sind zulässig bis insgesamt max. 25 cbm, wobei eine Wandhöhe von 2,75 m nicht überschritten werden darf.
24. Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen.
25. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Garagen/ Stellplätze sind Gebäude unzulässig, außer solche gem. Ziff. B.23.
26. "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 Dauernutzungsrechts (§ 31WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
27. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
28. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1.  Bestehende Grundstücksgrenze
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  Fl.Nr., z.B. 227
4.  Bestehende Hauptgebäude
5.  Bestehende Nebengebäude
6.  vorgeschlagene Gebäude
7.  lfd. Parzellen-Nummer, z.B. 5
8.  20-KV-Kabel unterirdisch
9.  Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich B-Plan
10.  Parkplatz
11. Grünordnung: 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.
12. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
13. Erforderliche Kabelverteiler- und Anschlusschränke werden im Straßen- oder Gehwegbereich vorderbündig in die Einfriedungen integriert. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ein Mittelspannungskabel der E.ON Bayern AG verlegt; der Schutzstreifen des 20kV-Kabels beträgt links und rechts 0,5 m. Zu allen Bauvorhaben ist hier die E-ON AG, Penzberg, Oskar-von-Miller-Straße 9, Tel. 08856/ 92275-0 zu hören.

Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 11.09.2007 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
- 2.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.10.2007 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2008 bis 26.08.2008 öffentlich ausgelegt.
- Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.07.2008 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 3.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2008 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 18.10.2007, redakt. ergänzt 16.09.2008, beschlossen.
- 4.0 Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung.
- Ausgefertigt am:
Seeshaupt, den 07.10.2008
-  (Siegel)
- 
Bernwieser, 1. Bürgermeister
- 5.0 Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 08.10.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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.

Die Bebauungsplanänderung 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.

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg"; 28. Förmliche Änderung; Gmkg. Seeshaupt

Maßstab: 1 : 500



Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt



Stand: 30.07.2007
geändert: 18.10.2007
redakt. ergänzt: 16.09.2008

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

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

