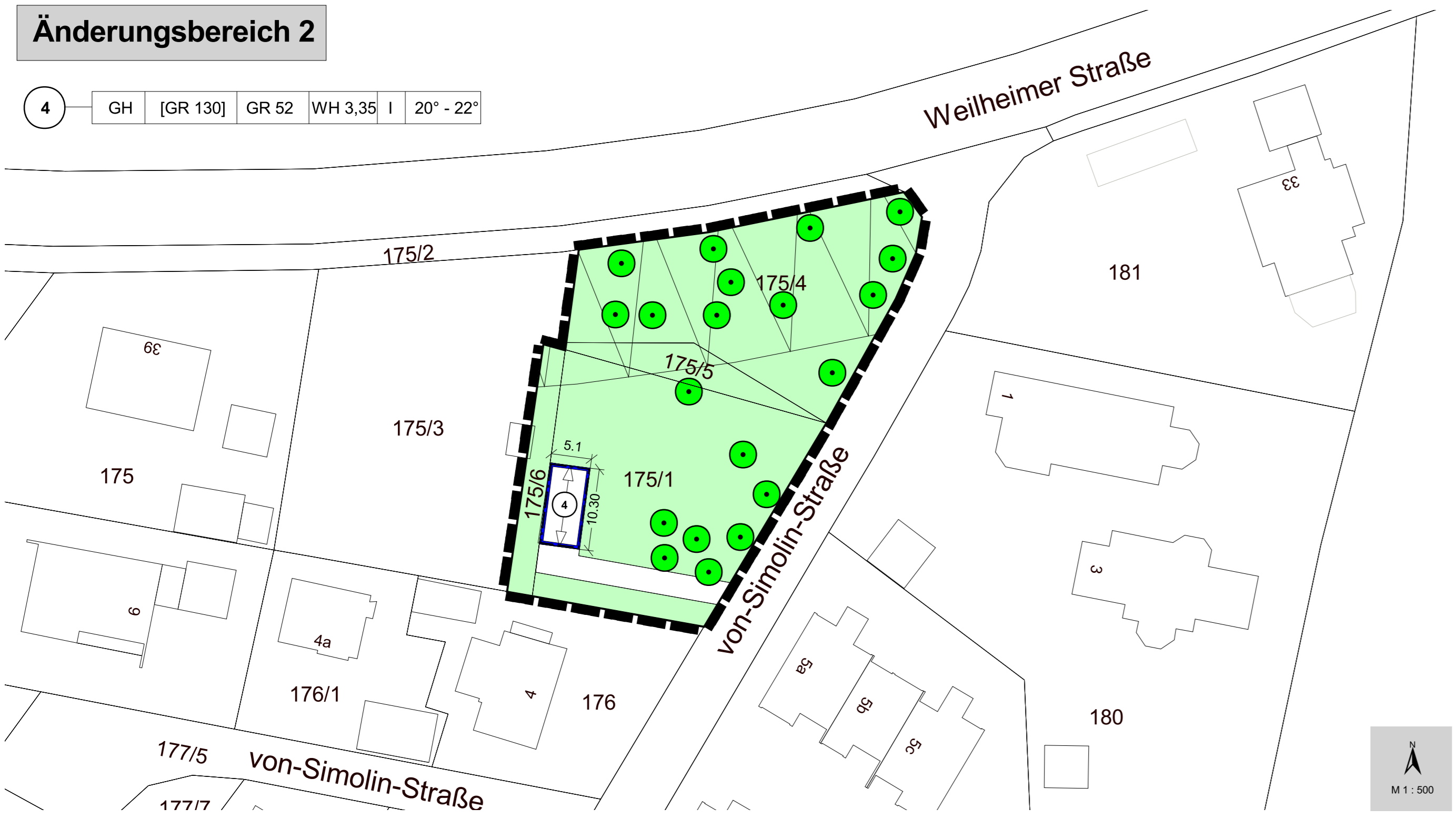
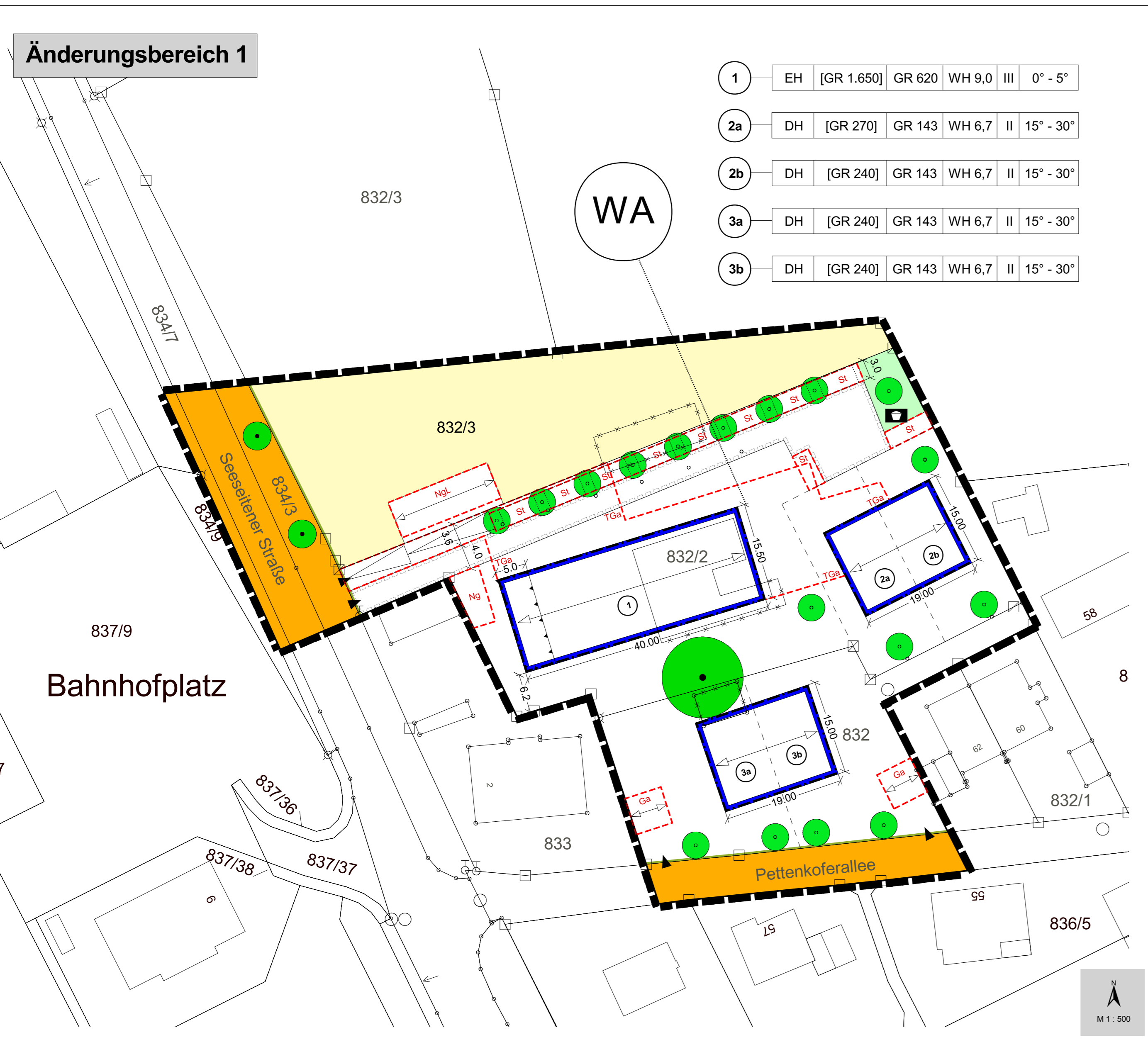


26. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges"

Fassung vom: 13.09.2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches... Der Änderungsbereich 1 umfasst Teilflächen der Flurstücke 256, 832, 832/2, 832/3 (TF), 834/3, 834/7 sowie 979/8, Gemarkung Seeshaupt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Baugrenze... 3.2 Maximal zulässige Grundfläche (GR) auf dem Baugrundstück in m²... 3.3 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter...

Für die Baubereiche 1, 2a und 2b gilt: Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens... Für die Baubereiche 3a und 3b gilt: Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die gemittelte Höhe der festgesetzten Straßengrenzungsline...

Für den Baubereich 4 gilt: Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die mit 596,68 m ü. NN festgesetzte Höhe der Oberkante der Bodenplatte des Garten- und Gerätehauses.

- 4.1 Firstrichtung für Hauptgebäude und Garagen... 4.2 Im Baubereich 1 ist die Errichtung eines Einzelhauses zulässig... 4.3 Zulässig sind nur Doppelhäuser (Baubereiche 2a und 2b sowie 3a und 3b)...

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen... 5.2 Private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für Hinteranlieger... 5.3 Straßengrenzungsline... 5.4 Ein- bzw. -Ausfahrt, nur hier zulässig

- 6.1 Stellplätze mit festgelegter Lage... 6.2 Garagen... 6.3 Tiefgaragen... 6.4 Ngl. Nebengebäude (Landwirtschaft)... 6.5 Ng. Sonstige Nebengebäude

7.1 Fläche für die Landwirtschaft... 7.2 Private Grünfläche... 7.3 Zu erhaltende Bäume... 7.4 Zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)...

7.5 Spielplatz... 7.6 In dem allgemeinen Wohngebiet sind je angefangener 200 m² nicht überbauter oder durch die Tiefgarage unterbauter Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen...

7.7 Entlang der Verkehrsflächen dürfen keine Mauern und Sichtschutzelemente errichtet werden. Im Übrigen müssen Einfriedungen mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

8.1 Die Versicherung muss auf dem Grundstück erfolgen auf dem das Regenwasser anfällt. Eine flächige Versicherung des Regenwassers in Sickermulden oder in (Rohr-) Rigolen ist vorgeschrieben.

9.1 Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 1. März) erfolgen. Zum Schutz der Fledermäuse ist vor dem Abbruch des Gehöftes durch einen fledermauskundigen Fachmann festzustellen, ob das Gebäude (insbesondere der Dachstuhl) und die Fassadenverkleidung ein Quartier von geschützten Fledermausarten ist bzw. als Quartier geeignet ist.

10. Anbaufreie Zone... 10.1 Anbauverbotszone an der Weilheimer Straße (Breite 20 m)...

11. Immissionsschutz... 11.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes...

12. Sonstige Festsetzungen... 12.1 Maßzahl in Meter, z. B. 5,00 m

- B) Hinweise... 1. Flurstücksnummer, z. B. 832... 2. Flur- und Nutzungsgrenzen... 3. Vorgeschlagene Grundstücksteilung... 4. Bezeichnung des Baubereiches, z. B. 1... 5. Gebäudeabriss... 6. Tiefgaragenrampe...

7. Mögliche Altlasten... Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastverdachtsflächen 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).

8. Bodendenkmäler... Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

9. Bodendenkmäler... Archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

10. Berücksichtigung von Starkregenereignissen... Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) vom 1.10.2008 ist zu beachten. Aufgrund der möglicherweise überall auftretenden Starkregenereignisse wird empfohlen: Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

11. Schutz bestehender Gehölze: Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

12. Pflanzliste: Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten: Bäume: Großbäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)...

13. Baumschutz: Um dem Baumschutz Rechnung zu tragen, ist bei Baumaßnahmen die DIN 19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

14. Wer gegen die Festsetzung zum Erhalt der Bäume (= Festsetzung 7.2) zu widerhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld von bis 10.000 € belegt werden. Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Baumart, Baumhöhe, Stammdurchmesser) kann der Anlage "Baumbestandsplan" zur Begründung der 25. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges" entnommen werden.

15. Mit den Bauanträgen sind Freilichengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Wege sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

C) Nachrichtliche Übernahmen... 1. Soweit im Bebauungsplan nicht abweichend festgesetzt, richtet sich die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Seeshaupt vom 25.01.1995.

D) Verfahrensvermerke... 1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.yy.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom xx.yy.2022 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom xx.yy.2022 bis einschließlich xx.yy.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am xx.yy.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden: Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.yy.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2022 bis einschließlich xx.yy.2022 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2022 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.yy.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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.

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

Summary page for '26. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich des Pfarrer-Behr-Weges"'. Includes title, 'Lageplan' map, 'SATZUNG' header, 'Fassung vom: 13.09.2022', and contact information for the planning office.