



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenze
3. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.1 Zulässige Grundfläche I in m², z. B. 175 m²
- 4.2 Zulässige Grundfläche II gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in m², z. B. 310 m²
5. Fläche für Garage
6. Fläche für Kfz-Stellplätze
7. Abgrenzung unterschiedlicher GR
8. der im Bauraum festgesetzte Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe, z. B. 596,70 m ü. NN
9. Straßenbegrenzungslinie
10. Abzureißendes Gebäude
11. Baum aus städtebaulichen Gründen zu erhalten
12. Maßzahl in m, z. B. 21,0 m
13. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B. HINWEISE ALS PLANZEICHEN

1. Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
2. Nebengebäude im Bestand
3. Flurstück mit Nr.
4. Baumbestand als Hinweis
5. Grundstücksgrenze aufzuheben
6. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

28. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupt Ortsmitte II“

Präambel

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt diese Bebauungsplanänderung gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im Geltungsbereich.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 18.07.2023 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 18.07.2023

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß Planzeichen A. 3 ist ausschließlich ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,80 Meter als Höchstmaß. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 10 Meter als Höchstmaß. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.3 Je Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig, je Einzelhaus max. drei Wohnungen.
- 2.4 Von der zulässigen Grundfläche gem. Planzeichen A. 4.1 dürfen max. 40 m² für ebenerdige Terrassen verwendet werden. Diese dürfen die Baugrenzen je Doppelhaushälfte bzw. Einzelhaus auf max. 6 m Länge um bis zu 3 m überschreiten.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35 ° zulässig.
- 3.2 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.

- 3.3 Ab einer Dachneigung von 27° sind auf einer Dachhälfte max. zwei Dachgauben oder ein mittiger Zwerchgiebel oder eine gemeinsame Wiederkehr zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Dachgaube je Dachseite zulässig.
- 3.4 Für Dacheinschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. C. 3.3 Eine Überdachung von Dacheinschnitten ist ebenso wie eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche nicht zulässig.
- 3.5 Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind nur auf Wand- und Dachflächen sowie parallel zu Balkongeländern zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind sie bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung, Wandfläche bzw. Balkongeländer zulässig. Nicht zulässig sind gebäudeunabhängige Photovoltaik- und Solarthermieranlagen.
- 3.6 Aufschüttungen sind nur für das Angleichen von Gelände und bis max. 50 cm zulässig.
- 3.7 Abgrabungen sind nur im Bereich von 3 m um das Hauptgebäude zulässig, jedoch nur an einer Hausseite bis max. 2/3 der Hauswandlänge und bis max. 2 m Tiefe zum Umgebungsgelände. Zusätzlich zu den Abgrabungen gem. Satz 1 ist innerhalb des Bauraums eine weitere Abgrabung für eine max. 1 m breite Keller-Außentreppe zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Garagen sind ausschließlich auf den Flächen gemäß Planzeichen A. 5 zulässig.
- 4.2 Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den Flächen gemäß Planzeichen A. 6 zulässig.
- 4.3 Je Doppelhaushälfte ist neben der Garage ein Gebäude als Nebenanlage mit max. 15 m² zulässig. Bei einem Einzelhaus ist neben der Garage ein Gebäude als Nebenanlage mit max. 25 m² zulässig. Die Festsetzungen zur maximalen Grundfläche gemäß Planzeichen A. 4.2 sind zu beachten.
- 4.4 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern beläuft sich auf maximal 27° und ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, sofern dieses nicht steiler ausgebildet ist.

5. Grünordnung

- 5.1 Gemäß A.11 festgesetzter Baumbestand ist als Funktionsgrün zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit hinsichtlich Wuchsordnung gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzzeit zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar.
- 5.3 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung Stammumfang (StU) >18 cm, für Bäume 3. Wuchsordnung StU > 16 cm und für Obstbäume StU >14 cm, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, Höhe > 100 cm (vgl. Artenliste in D 2.6). Ausgefallene Gehölze sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzzeit hinsichtlich Wuchshöhe gleichwertig nachzupflanzen.

- 5.4 Für Bauarbeiten im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind die Vorgaben zum Baumschutz gemäß Landratsamt Starnberg (April 2022, vgl. Anlage 1) einzuhalten.
- 5.5 Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

6. Artenschutz

- 6.1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten). Bodenstrahler sind unzulässig.
- 6.2 Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1 Auf die Gültigkeit der Satzung über abweichende Maßnahmen der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Seeshaupt, in Kraft getreten am 01.02.2021, wird hingewiesen.
- 1.2 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begrünende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

2. Natur und Artenschutz

- 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.2 Auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Seeshaupt, in Kraft getreten am 01. Juli 1995, wird hingewiesen. Hecken sollten aus heimischen Laubgehölzen mit einem Anteil von max. 20 % Eiben gepflanzt werden.
- 2.3 Die Verordnung der Gemeinde Seeshaupt zum Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 2.4 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu

fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.

2.5 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.6 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

<i>Acer platanoides</i> - Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> - Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i> - Rot-Buche	<i>Quercus petraea</i> - Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> - Stiel-Eiche	<i>Tilia cordata</i> - Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i> - Berg-Ulme	<i>Ulmus laevis</i> - Flatter-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung:

<i>Acer campestre</i> - Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche
<i>Populus tremula</i> - Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i> - Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i> - Mehlbeere	<i>Sorbus domestica</i> - Speierling
<i>Sorbus torminalis</i> - Elsbeere	

Bäume 3. Wuchsordnung:

<i>Crataegus monogyna</i> - Weißdorn	<i>Malus sylvestris</i> - Holz-Apfel
<i>Salix caprea</i> - Sal-Weide	<i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche

Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpina - Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Staphylea pinnata - Pimpernuss
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

2.7 Werden durch Eingriffe Bäume mit Quartierstrukturen (Bäume ab 50 cm Stammumfang mit Höhlungen, Stammrissen, abplatzender Rinde etc.) beseitigt, sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Für die Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen ist eine Begleitung durch eine/n Fledermausexpertin bzw. -experten erforderlich. Auch eine Entwertung von Quartieren (z. B., wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindert) entspricht rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zum artenschutzfachlichen und -rechtlich ordnungsgemäßen Vorgehen wird das Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern empfohlen; Download unter Aktuelles auf: <https://www.tierphys.nat.fau.de/fledermausschutz>

3. Wasserwirtschaft

3.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Unverschmutztes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Die Versickerung soll

vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

- 3.2 Die Gebäude sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 3.3 Abgrabungen direkt am Haus sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 3.4 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 28. Änderung des Bebauungsplanes „Seeshaupt Ortsmitte II“ wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Seeshaupt, den

Fritz Egold, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Seeshaupt, den

Fritz Egold, Erster Bürgermeister