

**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II", Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB**

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

**A. Änderung**

§ 1 Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans "Westlich Lido - Teil II" (= Fl.Nrn. 76/10 und 76) werden folgende Regelungen getroffen:

- Für den nebenstehend abgegrenzten Änderungsbereich wird die Satzung des Bebauungsplans "Westlich Lido - Teil II" wie folgt geändert:
  - Dachform, Text Ziff. B.3.2, 1. Satz:  
Für den Änderungsbereich ist bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen die Dachform vom Bestand zu übernehmen, wobei die Dachneigung erhöht, jedoch unter 35° liegen muss (= flache Dachneigung, Planzeichen f, kleiner 35°).
  - Gebäudehöhe, Text Ziff. B.3.3:  
Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen sind die vorhandenen Gebäudehöhen des Bestandes zu übernehmen, können jedoch insoweit erhöht werden, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoß sein darf (Art. 83 Abs. 7 Bayerische Bauordnung).
  - Garagen und Stellplätze, Text Ziff. B.4., gilt:  
Im Änderungsbereich sind abweichend von der Festsetzung B.4.2 des Bebauungsplanes "Westlich Lido - Teil II" außerhalb der Baugrenzen 1 (offene) Garage mit Firstrichtung parallel zur Staatsstraße, alternativ ein offener Stellplatz, zulässig.
  - Zur fußläufigen Erschließung des Gebäudes ist ein nicht überdachter Steg in den Abmessungen von ca. 2 m x ca. 8 m in Leichtbaukonstruktion (= Stahl, Holz u. dgl.) zulässig.
  - Das Dachgeschoss ist gestalterisch von den Untergeschossen optisch abzusetzen und ab mind. Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß mit einer Holzummantelung auszuführen.
- Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten!
- Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, die Einfriedungssatzung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
- Die in der Planzeichenerklärung Ziff. B. enthaltene Festsetzung ist Bestandteil der Änderung.
- Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westlich Lido - Teil II" und seiner Änderungen, insbesondere auch die frühere vereinfachte Änderung in diesem Bereich, gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 **In Kraft treten**  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Satzungsänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Geltungsbereich der Änderung
- Sondergebiet Wochenendhausgebiet
- Baugrenze
- Satteldach
- Firstrichtung bindend
- flache Dachneigung unter 35°
- 1 Vollgeschoß und Untergeschoßausbau nach BayBO möglich; die Fußbodenoberkante Untergeschoß darf talseitig nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Gelände-höhe liegen; die Brüstung des seeseitigen Balkones ist durchbrochen zu gestalten.
- private Grünflächen, von jeglicher zusätzlicher Bebauung freizuhalten, soweit in § 1 Ziff. 1.3 und 1.4 nicht abweichend geregelt.
- zu erhaltender Baumbestand
- Wochenendhaus

**C. Nachrichtliche Übernahme**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Westlich Lido - Teil II"

**D. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Flur-Nummer, hier 76/10
- Maße in Metern, hier 7,50 m
- vorgeschlagener Garagen- bzw. Stellplatzstandort
- Höhenlinien aus der Luftbildvermessung (Büro Bibl, Tutzing-Kampberg)

7. Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen. Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen.

8. Für Baugebiete am See gilt:  
- Möglichst keine Direktleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen  
- Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m))  
- Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte wegen Bade- und Erholungsbereichen

Seeeinbauten wie Stege und Uferbauten sind wasserrechtlich über das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2 in 82319 Starnberg, genehmigen zu lassen. Änderungen an bestehenden, wasserrechtlich genehmigten Stegen und Uferverbauten sind vor Beginn der Arbeiten mit dem Landratsamt Starnberg abzustimmen.

Aufgrund der hohen Bestandsdichte an Stegen im Starnberger See wird die Errichtung von neuen Stegen negativ beurteilt. Befinden sich Seeinbauten auf der Seeverlandungsfläche, sind diese Einbauten mit der Bayerischen Schlösserverwaltung / Außenstelle Starnberger See, Max-Zimmermannstraße 11 in 82319 Starnberg abzustimmen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

9. Gestalterische Empfehlungen  
Holzverschalungen sollen möglichst naturbelassen bleiben, um eine optimale Einfügung ins Landschaftsbild zu unterstützen, ebenso sind zum See hin sichtbare Garagenflächen seeseitig zu begrünen.

10. **Bauaufsichtliches Verfahren:** Wegen § 30 Abs. 3 BauGB (= einfacher Bebauungsplan) und auch wegen der besonderen Situation direkt am Starnberger See ist im Geltungsbereich dieser Änderung generell ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Mit der Baueingabeplanung ist auch eine Gesamtplanung der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 31.01.2012 die Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 23.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 23.04.2012 hat in der Zeit vom 04.05.2012 bis 05.06.2012 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2012, redakt. ergänzt 12.06.2012, als Satzung beschlossen.
- Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausfertigung der Satzung:

Seeshaupt, den 05.07.2012  
Gemeinde Seeshaupt  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde am 06.07.2012 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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.

Seeshaupt, den 06.07.2012  
Gemeinde Seeshaupt  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II" M. 1 : 1000**



0 20 40 60 80 100 m

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regmstr. Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

München, den 23.04.2012/redakt. ergänzt: 12.06.2012

RUDOLF REISER  
ARCHITEKT  
VERMESSUNGS-  
INGENIEUR  
TELEFON 089 / 69 55 90  
FAX 089 / 69 21 54 1  
AIGNERSTRASSE 29  
81541 MÜNCHEN