



8. Änderung des Bebauungsplans für den Ortsteil "Jenhausen" Gemeinde Seeshaupt

Präambel
Aufgrund der - §§ 2, 10 und 13a des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, - des Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist, - der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist, - der **Bauutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und - des **Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Seeshaupt folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

als Satzung.
Der bisherige Bebauungsplan Jenhausen in der Fassung vom 05.12.2000 sowie seiner Änderungen wird durch die vorliegende 8. Änderung mit festgesetztem Geltungsbereich vollständig ersetzt.

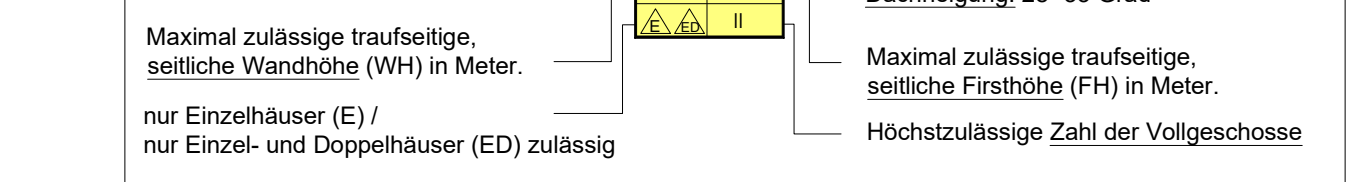
Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen, Kfz-Handel, Speditionsunternehmen, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungstätten.
 - 1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf- Kirche
 - 1.1.3 Bei der Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten sind Ferienwohnungen mit einbezogen.
 - 1.1.4 Im Teilbereich A ist Wohnungszufahrt innerhalb der Baufenster zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung in Teilbereich B

- 1.2.1 In den Baufeldern des Teilbereichs B wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:



- 1.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen und 2. Nebenanlagen gem. §14 (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzlich zur zulässigen GRZ (inkl. der zulässigen Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO)) dürfen Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,40 errichtet werden. Dabei ist Ziffer 5.10 zu beachten.
- 1.2.3 Die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) werden gemessen zwischen OK EG Fertigfußboden (FB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der EG Fußbodenoberkante (z.B. FFB=0,30m) gilt der Abstand zwischen dem natürlichen Gelände am Höhenbezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Das natürliche Gelände ist bis mind. 0,20 m unter OK EG FB anzuschütten und landschaftsgerecht zu modellieren (das UG darf nicht heraus schauen).

- 1.2.4 Höhenbezugspunkt auf dem natürlichen Gelände
- 1.2.5 maximale Höhe der Fußbodenoberkante über dem Gelände über dem Höhenbezugspunkt (z.B. 0,30 m)
- 1.2.6 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude oder Gebäudekomplex, einschließlich Wirtschaftsgebäuden in den Teilbereichen A und B

1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

- 1.3.1 Baugrenze, Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbereichen A und B
- 1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- 1.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Grenzlinie zwischen den Planungsbereichen (A) und (B)

1.4 Gestaltungsvorschriften

- 1.4.1 **Baukörpergrundform**
 - 1.4.1.1 Die Baukörper sind in einer rechteckigen Grundform zu errichten, wobei der Giebel an der kurzen Seite auszurichten ist (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite längere Seite (Traufseite) 1/5 größer, als schmalere Seite). Gebäude aus rechtwinklig zueinander angeordneten Baukörpern, welche Satz 1 erfüllen sind zulässig.

- 1.4.2 Dachgestaltung
 - 1.4.2.1 Im Baugbiet sind als Dachformen nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24°- 38° zulässig. Sämtliche Dachaufbauten wie Quergiebel, Zwerchgiebel und Widerkehren sowie Dachschneitten sind nicht zulässig. Die festgesetzte Dachneigung soll die optimale Nutzung von Photovoltaik und die Nutzung für Wohnzwecke begünstigen.
 - 1.4.2.2 Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend oder in diese integriert anzubringen. Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
 - 1.4.2.3 Die Dacheindeckung ist in naturrotten Farbttönen auszubilden.
 - 1.4.2.4 Der Dachüberstand hat am Giebel mind. 0,80m bis max. 1,20m und an der Traufe mind. 0,60 bis max. 1,00m zu betragen.
 - 1.4.2.5 Doppelhäuser sind profilliech (gleiche Hausliefen) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden. Es ist nur eine einheitliche Gestaltung (Fenster, Fassadengestaltung, Oberflächenverkleidung) zulässig.
- 1.4.3 Fassadengestaltung
 - 1.4.3.1 Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich verputzte Fassaden mit hellen Farbenstrichen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) sowie eine Holzbauweise ist zugelassen.
- 1.4.4 Einfriedungen
 - 1.4.4.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleinere durchgängig sind. Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

2. Verkehrsflächen

- 2.1 Private Straßenverkehrsfläche

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze

- 3.1 Bei Althofstellen sind Garagenstellplätze nur innerhalb der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bzw. innerhalb der Bauräume zulässig. Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil, Stall und Tenne.
- 3.2 Offene Stellplätze dürfen nur über die Garagenzufahrt angefahren werden. Die Erschließung über sonstige Grundstücksflächen ist unzulässig.
- 3.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude, Lagerflächen und in der Planzeichnung nicht festgesetzte sonstige Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Abstandsflächen sind als Rasenflächen mit Gehölz- und Baumpflanzungen zu gestalten.
- 3.4 Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote aller Art, sowie die oberirdischen Lagerbehälter flüssiger oder gasförmiger Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind nur unterirdisch zulässig.
- 3.5 Die Errichtung von Mobilfunkmasten ist im gesamten Geltungsbereich (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 4.1 Der Gesamtwasserstand des als Weiher ausgebildeten Hochwasserrückhaltebeckens ist durch die Einleitung der Dachentwässerung der Fl.Nr.755 zu gewährleisten. Die Dachentwässerung ist über eine Verrohrung bzw. ein Oberflächenrinne in den bestehenden Graben am südlichen Grundstücksockel einzuleiten. Für bestehende Stadel und sonstige Nebenanlagen sowie Bewirtschaftung und zur Kleinierhaltung gilt Bestandsschutz. Zulässig sind auch die Erneuerung bzw. der Wiederaufbau an gleicher Stelle in gleicher Abmessung.

5. Grünordnung

- 5.1 öffentliche Grünfläche - Dorfanger
- 5.2 öffentliche Grünfläche - Friedhof
- 5.3 private Grünfläche: Diese sind zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO wie z.B. Stellplätze sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Für bestehende Stadel und sonstige Nebenanlagen sowie Bewirtschaftung und zur Kleinierhaltung gilt Bestandsschutz. Zulässig sind auch die Erneuerung bzw. der Wiederaufbau an gleicher Stelle in gleicher Abmessungen.
- 5.4 zu erhaltender ortsbildprägender Baum
- 5.5 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
- 5.6 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Gültigkeitsanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 5.7 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug durchzuführen.
- 5.8 Bei Neubau oder Nutzungsänderungen zugunsten neuer Wohnflächen, sind je Baugrundstück 2 Obstbäume zu pflanzen (Qualität: Halb- oder Hochstamm) oder ein einheimischer Laubbäum.
- 5.9 Im Zuge von Baumaßnahmen verloren gegangener Obstbaumbestand ist durch Neupflanzungen von Halb- oder Hochstämmen im Verhältnis 1 : 1,5 zu ersetzen.
- 5.10 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdrüchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen.
- 5.11 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist bei aufnahmefähigem Grund auf den Privatflächen zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter zu schaffen. Die Versiegelung der nicht bebauten Flächen mit Ausnahme von Hauszugängen und bis zu 4,0 m tiefen Terrassen ist nicht gestattet.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Ausgleichsfläche gem. § 5 BauGB. Die Ziele der Landschaftspflege sind zu erhalten. Die Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet.
- 6.2 **Artenschutzrechtliche Belange 1:** Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss und Großbäume vor Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind.
- 6.3 **Artenschutzrechtliche Belange 2:** Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03 und dem 30.09. nicht zulässig.
- 6.4 **Artenschutzrechtliche Belange 3:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen -nummern sowie des Gebäudebestandes
- 2. geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situlierung der Baukörper)
- 3. neue Grundstücksgrenze geplant
- 4. Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

- 5. Grenze Landschaftsschutzgebiet "Hardtlandschaft und Eberfinger Druinfelder"

- 6. Gelegentliche Lärm-, Staub und Geruchsbelästigungen durch ortstübliche landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.
- 7. Die Seeshaupter Ortsatzung mit der Ortsgestaltungssatzung, der Baumschutzsatzung, der Satzung über Einfriedungen sowie der Stellplatzsatzung sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Jenhausen maßgebend.
- 8. Da für das Grundstück Fl.Nr. 755 die Möglichkeit von Hochwasserbildung besteht, sollten zum Schutz der geplanten Wohnbebauung unbedingt Maßnahmen (z.B. wasserundurchlässige Kellerwanne aus Sperrbeton) getroffen werden.
- 9. In den Eingabeplänen ist der nivellierte, natürliche Geländeverlauf an allen Gebäudeseiten darzustellen.
- 10. Die Lage des geplanten Gebäudes ist anhand eines Schnurgerüstes auf dem Grundstück nachzuweisen. Aus dem Gerüst sollen die Grundstücksgrenzen und die jeweilige Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Bezug zum natürlichen Gelände hervorgehen. Die Schnurgerüstabnahme ist von einem anerkannten Sachverständigen auf Kosten des Bauherren vorzunehmen.
- 11. Leitungstrassen: Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 12. Altlasten: Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o.o. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
- 13. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Teil A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 14. Baudenkmäler: Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmal-ern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzei-, Zu-stimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungs-verfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles un-mittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen
- 15. Niederschlagswasser: Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV- Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig mittels Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollte, soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschichten 5 m nicht überschreiten, wobei besonderes darauf zu achten ist, dass grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig. Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen, z. B. Rigolensysteme, sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. - Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.
- 16. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 17. **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:** Infolge von Starkregeneignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungten, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 18. Alle Bauvorhaben sind gegen möglicher Weise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden. Ggf. ist es aufgrund der Topographie und der Bodenverhältnisse erforderlich, das Gebäude über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 19. **Vorsorgender Bodenschutz:** Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 12.10.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplans für den Ortsteil "Jenhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 08.02.2022 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.
- 3. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans für den Ortsteil "Jenhausen" in der Fassung vom 08.02.2022 wurde gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2022 bis 06.06.2022 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 4. Die erneute Auslegung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.07.2022 beschlossen und fand von 02.08.2022 bis 19.08.2022 statt.
- 5. Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplans für den Ortsteil "Jenhausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2022 als Satzung beschlossen.

Seeshaupt, den 14.09.2022

Friedrich Egold
1. Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Bahnhof" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans für den Ortsteil "Jenhausen" ist damit in Kraft getreten.

Seeshaupt, den

Friedrich Egold
1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Seeshaupt Landkreis Weilheim- Schongau

8. Änderung des Bebauungsplans für den Ortsteil "Jenhausen"

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Bad Kohlbrunn, den 12.07.2022

Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

erstellt: 08.02.2022
geändert: 12.07.2022

