

Satzung der Gemeinde Seeshaupt zur 1. Änderung des Bebauungsplans "südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3"



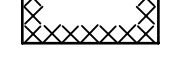



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 1. Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ als Satzung.

1 Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ in der rechtsverbindlichen Fassung vom 27.01.2014 wird zum 1. Mal geändert.

- 1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich gemäß Planzeichnung. Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil im Geltungsbereich der Änderung ersetzt.
- 1.2 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ außer Kraft.
- 1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3“ gelten unverändert.

2 Festsetzungen durch Planzeichen

- 2.1  Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
- 2.2  Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 2.3  Baugrenze
- 2.4  Baumbestand zu erhalten
- 2.5  Gehölzgruppe zu erhalten
- 2.6  Grundrisorientierung: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. belüftet werden können.

Der Außenbereich im südlichen Grundstücksbereich soll durch aktive bauliche Maßnahmen besser geschützt werden. Hierzu muss die Bebauung entlang der Staatsstraße z.B. durch die Errichtung eines zusammenhängenden Systems von Gebäuden und Garagen, Carports mit geschlossener Rückwand, abschirmenden Nebengebäuden (z.B. für die Unterbringung von Fahrrädern, einem überdachten Freisitz mit geschlossener Rückwand) verketet werden.

3 Festsetzungen durch Text

- 3.1 Punkt A 2 der Festsetzungen durch Planzeichen der Erfassung des Bebauungsplans wird geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Es werden im Geltungsbereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 455, 501/4, 456 und 456/6 wird der wertvolle Baumbestand als zu erhalten festgesetzt. Die Baufenster werden angepasst und das Planzeichen (Ziff. 2.3) ergänzt.
- 3.3 Artenschutz: Bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vogel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vogel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je l/m an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind z.B. im Handel erhältliche, fertige Niststeine oder andere fachgerecht ausgeführte und montierte Nistgelegenheiten in die Fassade einzubauen. Der Montageort der Nisthilfen ist im Eingabeplan zu kennzeichnen.
- 3.3.2 Außenbeleuchtung: Im Sinne von § 41a BNatSchG sowie Art. 11a BayNatSchG sind zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Hierzu sind abgeschirmte Leuchtentypen mit gezielter Lichtlenkung („Full-Cut-Off-Lampen“) zu verwenden. Auf Boden-einbaustrahler ist zu verzichten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Dauerhafte Beleuchtungen sind nur als Straßenbeleuchtung zulässig.
- 3.3.3 Schutz vor Vogelschlag: Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen sowie „Über-Eck-Verglasungen“ möglichst zu vermeiden. Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. halb-transparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke, farbige Folien). Es ist Fensterglas mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad zu verwenden (max. 15%). UV-Methoden und Greifvogelnetzen gelten nicht als ausreichend wirksam.
- 3.3.4 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).
- 3.4 Nutzung von Sonnenenergie
- 3.4.1 Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen. Die Elemente müssen in der Fläche ein Rechteck ausbilden. Umzahnung von Kaminen, Dachflächenfenstern und Quergiebeln sind unzulässig.
- 3.4.2 Gebäudeunabhängige Solaranlagen werden nicht zugelassen.
- 3.5 Grün- und Freiflächen
- 3.5.1 Die Ausführung der Freiflächen hat zusammen mit der abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens zu erfolgen. Liegt der Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung außerhalb der Pflanzperioden (Frühjahr: 01.03. bis 15.05., Herbst: 01.10. bis 30.11.) so hat die Bepflanzung bis zum Ende der auf die abschließende Fertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Freiflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.
- 3.5.2 Versiegelte Flächen für Zufahrten, Wege u.ä. sind auf ein nötiges Minimum zu beschränken. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind für die Zufahrten und Stellflächen nur versickerungsfähige und vegetationsoffene Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Wassergebundene Wegedecke, o.ä.) zu verwenden.
- 3.5.3 Einfriedungen sind mit 10-15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Sockel sind nicht zulässig. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.
- 3.5.4 Schottergärten werden nicht zugelassen. Vegetationsfreie oder -arme Kies- und Splitt-Beete nur auf max. 1% der Grundstücksfläche zulässig. Struktur- und floren-reiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.

- 3.6 Immissionschutz: Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die sich aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter: www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

4 Hinweise durch Text

- 4.1 Starkniederschläge: Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – so weit erforderlich – auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen. **Wassersensible Siedlungsentwicklung (bavarn.de)** - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern. (http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für jede Art von Veränderungen an einem Denkmal und in seinem **Nähebereich** gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG.

Nachrichtliche Übernahme:

-  Einzeldenkmal gemäß Bayerische Denkmalliste, St. Heinricher-Str. 44
Verwalterhaus der Villa für Max von Pettenkofer

D-190-152-39: „Villa für Max von Pettenkofer“, Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, auf hohem Sockelgeschoss mit straßenseitiger Vorhalle, im Kern von 1874, umgebaut und aufgestockt, von Franz Karg, 1876/77, Umbau mit Erweiterung der Vorhalle und Anbau eines zweigeschossigen Erkers auf östlicher Giebelseite, von Stadler und Necker, 1903, teilweise erneuert; mit Ausstattung, Arbeits- und Gästehaus, erdgeschossiger Flachsatteldachbau auf hohem Sockelgeschoss, mit Kniestock, Sprengwerk und Fassadenbild, 1893, Umbau mit neuem Vorzeichen und Erweiterung an Giebelseiten, von Andreas Fischhaber, 1930; mit Ausstattung; **Verwalterhaus**, erdgeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Giebellaube, Putzgliederung und Medallions, 1876; Gartenanlage, terrasiert, 1876, umgestaltet 1903 und 1930.“



1. Änderung des Bebauungsplans "südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3" Gemeinde Seeshaupt

GEMEINDE SEESHAUPT



1. Änderung des Bebauungsplans "südl. St.-Heinricher-Str. Teil 3"

LAGEPLAN M 1:1000

PLANVERFASSER



Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com