

Bebauungsplan "Gärtnereiquartier"
Gemeinde Seeshaupt

Präambel
 Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Seeshaupt diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung
 § 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.
 Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gärtnereiquartier" hineinragende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich St. Heinricher Straße Teil 1" wird durch die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bauabwungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.06.2025
 Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 17.06.2025 beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Seeshaupt, den

Friedrich Egold

1. Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2024 hat in der Zeit vom 19.02.2025 bis 21.03.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2024 hat in der Zeit vom 19.02.2025 bis 21.03.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 10.06.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2025 bis 10.06.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer 7 Anschrift: Weilheimer Str. 1-3, 82402 Seeshaupt, während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 8-12 Uhr, Donnerstag auch von 15-18 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2025 festgestellt.

Gemeinde Seeshaupt, den 18.06.2025

1. Bürgermeister Friedrich Egold

7. Ausgefertigt
 Gemeinde Seeshaupt, den 18.06.2025

1. Bürgermeister Friedrich Egold

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

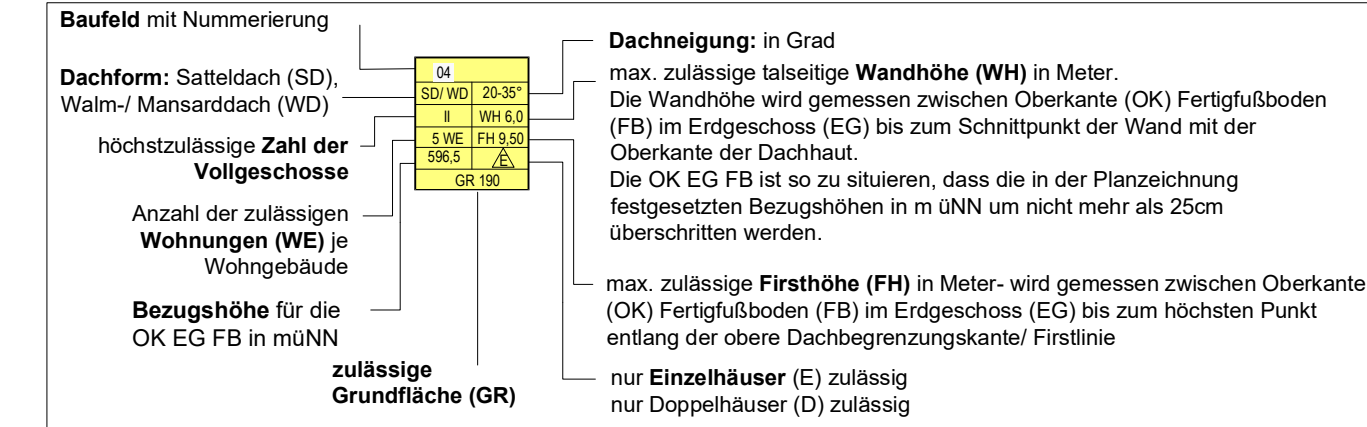
Gemeinde Seeshaupt, den 23.06.2025

1. Bürgermeister Friedrich Egold

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.2 Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß §1(2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 4 BauNVO: Gartenbaubetriebe und §4(3)Nr.5 BauNVO: Tankstellen
- 1.1.2.1 In den Baufeldern 03 bis 19 ist die in §4 (2) Nr.1 BauNVO aufgeführte Nutzung Wohngebäude zulässig. Im Übrigen sind die in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten unzulässig.
- 1.1.2.2 In den Baufeldern 01 bis 02 sind die in §4 (2) Nrn.1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig:
1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme: zulässig sind hier gemäß §4 (3) Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Wohneinheiten
- 1.2.1 In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:



- 1.2.2 Die zulässige Grundfläche 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. Die nach Satz 1 zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 1.2.3 Für die Tiefgarage ist eine GR von 2.600 m² zulässig.
- 1.3 Baugrenzen
- 1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)
Bei der Anlage von Terrassen darf die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2,0 Meter überschritten werden. Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Grundflächen dürfen für Terrassen um bis zu 8m² überschritten werden.
Die Baugrenzen in den Baufeldern 01 und 02 gelten nur bei vollständigem Abriss der Gebäudeteile auf Fl.Nr. 442/1.
- 1.3.2 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- 1.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der baulichen Nutzung)
- 1.3.4 Es ist die "Satzung über abweichende Maßnahmen der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Seeshaupt" in der Fassung vom 01.02.2021 einzuhalten.
- 1.4 Gestaltungsvorschriften
- 1.4.1 Die zulässige Dachform der Dächer der Hauptgebäude ergibt sich aus der jeweils gültigen Nutzungsschablone:
 - Satteldach (SD) mit einer Neigung von 20 bis 35°
 - Walmdach mit einer Neigung von 20 bis 35 Grad; Mansarddach: im oberen Bereich des Mansarddaches sind max. 30 cm Grad im unteren Teil max. 60 Grad zulässig
- 1.4.2 Einfriedungen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen dürfen in ihrer Höhe straßenseitig 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich der Straßenkreuzung und Einmündungen in die Baumschulenerstraße darf die Höhe der Einfriedungen sowie der Hinterpflegung maximal 0,80 m betragen. Eine sockelfreie Ausführung ist einzuhalten, ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zau) vorzusehen.
- 1.4.3 Doppelhäuser sind profilgleich (gleiche Haustiefe) auszubilden und müssen mit gleicher Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe versehen werden.
- 1.4.4 Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend oder in diese integriert anzubringen. Eine Aufänderung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Es wird auf Art. 44a der BayBO hingewiesen.
- 1.4.5 verbindliche Firstrichtung

2. Verkehr, Garagen und Stellplätze
- 2.1 öffentliche Verkehrsfläche, inkl. Straßenbegleitgrün und Gehwege
- 2.2 Straßenbegrenzungslinie: Grenze des öffentlichen Straßenraums mit Verkehrsflächen, Geh- und Radwegen sowie Grünflächen
- 2.3 öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg
- 2.4 private Verkehrsfläche: Anliegerweg
- 2.5 Bereich für Ein- bzw. Ausfahrten Tiefgarage
- 2.6 Die erforderlichen Stellplätze und Garagen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt i. d. Fassung vom 25.01.1995 sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- 2.7 Eine Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen ist nur auf den Grundstücken im Osten (Fl.Nrn. 437/3, 466, 469, 470) zulässig.
- 2.8 Fläche für Tiefgarage. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung der Zu- und Ausfahrt sowie der notwendigen oberirdischen Ausgangsbauwerke zulässig. Darüber hinaus ist die Unterbringung von Betriebs- und Lageräumen/ Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage zugelassen. Der Gründungsaufbau der Tiefgarage ist mit einer Bodenauflage von mindestens 80 cm auszuführen. Die Tiefgaragerampe ist mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innerseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmmäßig (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.
- 2.9 Stellplätze oberirdisch (Besucherstellplätze)
- 2.10 Nebenanlagen: Nutzung als Müll-, Abstell- und Fahrradraum

3. Grünordnung

- 3.1 Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
- 3.2 Öffentliche Grünfläche: Großbäume (nach Ziff. 3.5) und Wildwiese. Die Fläche ist mit standortgerechtem autochthonen Saatgut "ReNatura- Regional" der Firma Freudenberger oder gleichwertig anzusäen.
- 3.3 Private Grünfläche - Villengarten mit Parkcharakter: landschaftsgärtnerische Gestaltungen mit Gebrauchsrasen- Kräuterrasen (RSM 2.4) der Firma Freudenberger oder gleichwertig. Zuwegungen und Zufahrten innerhalb der Grünfläche sind zulässig.
- 3.4 Einzelbaum zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen vorzunehmen. Bei Entfall eines zu erhaltenden Baumes ist Ersatz durch zwei Bäume der Liste 3.6 (1) zu leisten.
- 3.5 zu pflanzender Baum, heimischer, standorttypischer Laubbau
 - 1. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 12/14) gemäß Liste (1) unter Ziffer 3.6
 - 2. Ordnung (Heister 2xv H 150-175) gemäß Liste (2) und (3) unter Ziffer 3.6.Die Position darf unter Berücksichtigung der Nutzung geringfügig um bis zu 5 m von der Position in der Planzeichnung abweichen.
- 3.6 Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).
(1) Bäume I. Ordnung (StU 12-14)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
(2) Bäume II. Ordnung (H 150-175)
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus i. S. Hanbuche
Prunus avium Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
(3) Empfohlene Sträucher (BmB H 125/150)
Amelanchier ovalis Felsenbirne
Cornus sanguinea Haselnuss
Crataegus monogyna Zweigirfliger Weißdorn
Crataegus laevigata Alpen-Johannisbeere
Rosa alpinum Feldrose
Rosa arvensis Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Wolliger Schneeball
Viburnum lantana
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.
- 3.7 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- oder Vegetationsfläche sowie Zuwegungen, Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbau der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume (Qualität Hoch- oder Halbstamm) sowie mindestens 3 Sträucher (Qualität BmB) aus den Listen der Ziffer 3.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 3.9 Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- oder Splittbeete nur auf max. 1% der Grundstücksfläche zulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen (z.B. Alpinum) sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- 3.10 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Zufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen.
- 3.11 Ausfallende Gehölze: Müssen festgesetzte Bäume und Gehölze aus Altersgründen bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden, sind sie durch heimische Laubbäume in entsprechender Qualität nach Abschluss der Bauarbeiten bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 3.12 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume (Nr. 3.4) sowie Baumbestand innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich. Die DIN 18920 in der Fassung 07/2014 kann im Rathaus der Gemeinde Seeshaupt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Sie wird dort auch während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zur Einsichtnahme bereitgehalten.
4. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 4.1 Artenschutzrechtliche Belange 1: Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss und Großbäume vor Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen.
- 4.2 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.
- 4.3 Artenschutzrechtliche Belange 3: Zum Schutz nachaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten, wird empfohlen, bei der Außenbeleuchtung Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtemissionen und zur Verbesserung der Insektenfreundlichkeit umzusetzen. Dazu zählen insbesondere:
 - die Verwendung warmweißer oder amberfarbener Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur ≤ 3.000 Kelvin, der Verzicht auf sogenannte „Himmelsstrahler“ und flächige Lichtkuppeln,
 - eine Nachtschaltung oder eine steuerbare Dimmung,
 - eine gezielte Ausrichtung der Leuchten auf das zu beleuchtete Objekt.Es wird auf das Skript 543 des Bundesamts für Naturschutz (BfN) „Leitfaden zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung“ hingewiesen.

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- geplantes Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
- geplante Parzellierung der Grundstücke (unverbindlicher Vorschlag)
- Alle Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- Die Seeshaupter Ortsatzung mit der Ortsgestaltungssatzung, der Satzung über Einfriedungen sowie der Stellplatzsatzung ist in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- Leitungsstrassen: 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.
- Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- Vorsorgender Bodenschutz: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Niederschlagswasser: Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV- Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Unverschlusstes 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 Sickerschächten 5 m nicht überschreiten, wobei besonders 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 vorzuhalten.
- 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.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. 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 Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Grundwasser Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Vorsorgender Bodenschutz: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung 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. Vor Baubeginn ist eine orientierende Bodenprobung auf mögliche Verunreinigungen durch Einsatz von Pestiziden/ Pflanzenschutzgiften durchzuführen.
- Feuerwehruzufahrten: Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Fahrtfähigkeit für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) möglich ist.
- Ordnungswidrige Beseitigungen von Bepflanzungen sind nach Geldbußen sind nach §213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße zu belegen.
- Lärmschutz: Grunnissorientierung zwecks Straßenlärm: Für die Baufelder Nr.1+ 2 wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der verkehrslärmtechnisch geringer belasteten Süd- oder Westfassade zu orientieren.
- Höhe in Metern über Normalnull (NN), z.B. 596,2 m ü NN, gem. Höhenaufmaß Vermessungsbüro Bibl 2016, übernommen aus Entwurf "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan" Fl.Nr.442/1 vom 10.12.2019, Architekturbüro Landbrecht
- E- Ladeinfrastruktur: Bei der Errichtung der Tiefgarage sind die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Danach sind mindestens 10 % der Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur (Langsam-lader 11 kW) auszustatten.
- Artenschutzrechtliche Belange: Ein Abriss von Gebäuden und relevanten Gebäudeteilen darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel (zwischen 01.10. bis 28.02.) nicht anwesend sind.

Gemeinde Seeshaupt
 Landkreis Weilheim- Schongau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Gärtnereiquartier"

Planung Städtebau und Grünordnung:
 Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
 Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer
 Bad Kohlgrub, den 17.06.2025
 erstellt: 09.12.2024
 geändert: 28.04.2025
 Satzungsbeschluss: 17.06.2025
 Dr. Ulrike Pröbstl-Haider