

A. Planzeichnung

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 Abs. 4 Nr. 3 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Diessen gefertigte

Klarstellungs- und Einbeziehungssetzung.

§ 1 Die im nebenstehenden Lageplan Ziffer A abgegrenzten Grundstücke Fl.Nrn. 432, 432/1, 432/2, 432/3, 433 (nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), Fl.Nr. 477/2, 478, 480 (nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB), Gmkg. Seeshaupt, werden in den bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) im Planbereich (A) nach § 34 BauGB (= Klarstellungssetzung), im Planbereich (B) (= Einbeziehungssetzung) nach § 34 i.V. mit den einzelnen Festsetzungen dieser Satzung, die Bestandteil der Satzung sind, ebenso die Festsetzungen in Ziffer B.

§ 2 In Kraft treten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der Verfahrensvermerke).

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich der Satzung
- Abgrenzung der Planbereiche (A) (= Klarstellungssetzung) und (B) (= Einbeziehungssetzung); Abgrenzung 1- bzw. 2-Geschossigkeit
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse; zulässige Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden: max. 6,20 m; zulässige Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden: max. 4,10 m
- offene Bauweise
- GR 330
zulässige Grundfläche pro Bauraum als Höchstmaß, hier: 330 qm; die zulässige Grundfläche darf um 1/3 für eingeschossige Wintergärten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung werden nicht zur Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 gerechnet.
- Satteldach; Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; Hauptgebäude Verhältnis (Breite/Länge) von mindestens 1 : 1,2.
- Firstrichtung festgelegt / Firstrichtung wechselnd
- einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
- private Grünfläche gem. Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Abs. 1 Nr. 3 BayBO; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Pflanzgebot: Pro betroffener angefangener 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkröniger Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
Mindestpflanzgröße: Bäume: Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; zu pflanzende Bäume (großkrönig/kleinkrönig) gem. Ziff.C.8.0; Lage verschieblich; zu erhaltende Bäume
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie; (Hinweis: mögliche Unterteilung mit Grünfläche/Schotterterrassen etc.)
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Miteigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB);
- abzubrechende Gebäude
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen: Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wird wie folgt ermittelt: Pro vollendeter 1200 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig. (Beispiel: 2.800 qm Grundstücksfläche: 1200 qm/Wo = 2,33 Wo; zulässig max. 2 Wo)
- Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stützmauern sind unzulässig.
- Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen sind Gebäude unzulässig.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.
- Die Ortsgestaltungssetzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssetzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweil geltenden Fassung sind Bestandteil dieser Einbeziehungssetzung.

C. Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen

- Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Fl.Nr., z.B. 480
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Pflanzlisten
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:
Artenliste 1: Laubgehölze
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
und hochstämmige Obstbäume
Artenliste 2: Sträucher
Ameiwanie ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Viburnum lantana
heimische Wildrosen
und andere Wild- und Ziersträucher
- Felsenbirne
- Hartriegel
- Haselnuss
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Kreuzdorn
- Schneeball
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 14.03.2006 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssetzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.03.2006 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom2006 bis2006 öffentlich ausgestellt.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.04.2006 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2006 die Satzung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.03.2006, redakt. ergänzt 20.06.2006, beschlossen.
- Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
Ausgefertigt am: den
Gemeinde
..... (Siegel) Kirner, 1.Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde wurde am2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung 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.

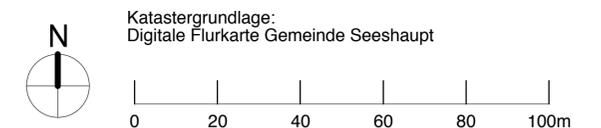
Die Satzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See



Klarstellungs- und Einbeziehungssetzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für das Gebiet zwischen Rosenstraße und Baumschulenstraße Gmkg. Seeshaupt

Maßstab: 1 : 1000



Stand: 30.03.2006
redakt. ergänzt: 20.06.2006
Planfertiger:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtewa.reiser@t-online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541
e-mail: goslich@web.de