

# WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

## „GROSSEEHAM-SÜD“

Gemeinde	WEYARN
Gemarkung	HOLZOLLING
Landkreis	MIESBACH
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

11. Änderung  
der 1. Änderungsfassung vom 25.04.2001

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurfsverfasser:  
PLANUNGSBÜRO K U R Z GbR  
KIRCHENSTRASSE 54C 81 675 MÜNCHEN  
TELEFON 089 48 950 315 F A X 48 950 314

Bearbeitung:  
Dipl. Ing. O. Kurz  
Dipl. Ing. S.P. Kurz-Müller  
Dipl. Ing. Uwe Schmidt  
Grünplanung

München, den 12.04.2018

# WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

## „GROSSEEHAM-SÜD“

### 11. ÄNDERUNG DER 1. ÄNDERUNG DER PLANFASSUNG DES BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

<b>Planungsablauf:</b>		
Ursprüngliche Planfassung „Bebauungsplan Nr. 3 für die Gemeinde Holzolling, Ortsteil Großseeham“		.....1967
Planfassung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19, „Gross-Seeham Süd“, rechtskräftig seit		25.04.2001 05.07.2001
Planfassung der 1. vereinfachten Änderung		16.01.2003
Planfassung der 2. vereinfachten Änderung		06.03.2003
Planfassung der 3. vereinfachten Änderung		21.10.2004
Planfassung der 4. vereinfachten Änderung		01.06.2006
Planfassung der 5. vereinfachten Änderung		15.01.2007
Planfassung der 6. vereinfachten Änderung		07.02.2008
Planfassung der 7. vereinfachten Änderung		23.10.2008
Planfassung der 8. vereinfachten Änderung		17.09.2009
Planfassung der 9. vereinfachten Änderung		09.12.2010
Planfassung der 10. vereinfachten Änderung		04.10.2012
Planfassung der 11. Änderung		.....

PLANUNGSBÜRO K U R Z GBR  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT UWE SCHMIDT  
München, den 12.04.2018

<b>A</b>	<b>Präambel</b> .....	<b>1</b>
<b>B</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>C</b>	<b>Festsetzungen durch Plan</b> .....	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>Festsetzungen durch Text</b> .....	<b>5</b>
1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO) .....	6
3	Abstandsflächen .....	7
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) .....	7
5	Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken.....	7
6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	7
7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	8
8	Strom- und Telefonleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	8
9	Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO) .....	9
10	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung.....	14
11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung .....	15
12	Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung .....	15
13	Textliche Hinweise zur Grünordnung.....	17
<b>E</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>18</b>
0	Änderungshinweise.....	18
1	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	23
2	Übergeordnete Planungen.....	27
3	Örtliche Planungen .....	27
4	Städtebaulicher Entwurf.....	28
5	Planinhalt und Festsetzungen.....	30
6	Beteiligungen .....	35
7	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	36
8	Städtebauliche Zahlenwerte .....	37
9	Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen.....	39
10	Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung.....	40
11	Anlagen.....	41

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Textteil		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 1
Präambel			

## A

### Präambel

Die Gemeinde  
Landkreis  
Reg. Bezirk

Weyarn  
Miesbach  
Oberbayern

erläßt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den  
Bebauungsplan

#### **Weyarn Nr. 19 „Grosseeham-Süd“**

als Satzung.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen  
Bebauungsplans einschließlich aller bisher erfolgten Änderungen gelten  
unverändert weiter.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Kurz GbR gefertigte Entwurf des  
Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die  
textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.04.2018
2. Die gemeindliche Satzung über die Anzahl der Stellplätze für  
Kraftfahrzeuge vom 11.04.2005 in der jeweils gültigen Fassung.
3. "Liste standortheimischer Gehölze" des Landratsamtes Miesbach,  
entnommen aus dem Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv.  
Freiflächen (siehe Textl. Hinweise Nr. 13 zu dieser Satzung)
4. Satzung „zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- und  
Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn  
i.d. Fassung v. 11.09.2014.

Der Satzung beigelegt (aber nicht Bestandteil) ist:

Die Begründung in der Fassung vom 06.03.2003.  
(ergänzt um die jew. Begründung der zwischenzeitlich durchgeführten  
Änderungen; Pkt. 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9, 0.10 und 0.11)

.....

gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

## **B** **Verfahren 11. Änderung**

### **11. ÄNDERUNG (der 1. Änderungsfassung vom 25.04.2001)**

**Änderung** Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst (§2 Abs. 1 BauGB).

Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Öffentlichkeit u.** Der Vorentwurf der 11. Bebauungsplanänderung Nr. 19 „Großseeham-Süd“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ im Rathaus Weyarn öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 im Rahmen einer frühzeitigen Trägerbeteiligung in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 19 „Großseeham Süd“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

**Satzung** Der Satzungsbeschluss zur 11. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst. (§10 Abs. 1 BauGB)

**Inkrafttreten** Die ortsübliche Bekanntmachung der 11. Bebauungsplanänderung erfolgte am \_\_\_\_\_; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Weyarn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister (L. Wöhr)

Planungsablauf	1. Vorentwurf	München, den 16.03.2000
	2. Auslegungsfassung	München, den 15.11.2000
	3. Auslegungsfassung	München, den 25.04.2001
	Planfassung	München, den 25.04.2001 (rechtskräftig seit 05.07.2001)
	1. vereinfachte Änderung	München, den 16.01.2003
	2. vereinfachte Änderung	München, den 06.03.2003
	3. vereinfachte Änderung	Weyarn, den _____
	4. vereinfachte Änderung	Weyarn, den _____
	5. vereinfachte Änderung	München, den 15.01.2007
	6. vereinfachte Änderung	München, den 07.02.2008
	7. vereinfachte Änderung	München, den 23.10.2008
8. vereinfachte Änderung	München, den 17.09.2009	
9. vereinfachte Änderung	München, den 09.12.2010	
10. vereinfachte Änderung	München, den 04.10.2012	
11. Änderung	München, den 12.04.2018	

Planung

Planungsbüro KURZ GbR  
Kirchenstraße 54c  
81675 München  
Tel: 089 / 48 950 315  
Fax: 089 / 48 950 314

---

Otto Kurz, Dipl. Ing. Univ.

## **C** Festsetzungen durch Plan

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Textteil		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 5
Textliche Festsetzungen			

## D

### **Festsetzungen durch Text**

#### **Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen**

##### **Vorbemerkung:**

Der Grünordnungsplan ist gemäß Artikel 3 Abs. 2 Bay. Naturschutzgesetz Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesen integriert.

##### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359); letzte Änderung durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Inkrafttreten am 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588). Die neu gefasste Bauordnung tritt am 01.01.2008 in Kraft.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

##### **Eingiffsregelung:**

Die Gemeinde Weyarn erklärt hiermit, dass die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung kommt.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird auf andere Weise Rechnung getragen.

##### **Begründung zur Eingriffsregelung:**

- 1 Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist bei Bestandsgebieten nur dann erforderlich, wenn gegenüber der bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelung die zulässige Bebauungsdichte wesentlich erhöht wird oder neue Baumöglichkeiten hinzukommen.  
Das ist im vorliegenden Verfahren nicht der Fall.
- 2 Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan setzt umfassende Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen fest, insbesondere Regelungen zur Behandlung von Oberflächenwasser und Pflanzbindungen zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes.



## 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Unterteilt in die allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub><sup>1</sup> und ~~WA<sub>3</sub>~~<sup>2</sup>  
Allgemein nicht zulässig sind:  
• Schank- und Speisewirtschaften  
Auch ausnahmsweise nicht zulässige Nutzungen  
• Tankstellen  
und

**SO** Sonstiges Sondergebiet (**SO**) gem. § 11 BauNVO  
Nutzungszweck: „Hotel“

**MI** Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO (für den Bereich der 11. Änderung)  
Allgemein nicht zulässig sind:  
• Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
• Tankstellen  
• Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21a BauNVO)

<b>GRZ ≤ 0,2</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	im WA <sub>1</sub>	}
<b>GRZ ≤ 0,24</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	im WA <sub>2</sub>	}
<b>GRZ ≤ 0,3</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	im MI	}
<b>GFZ ≤ 0,4</b>	Geschossflächenzahl (GFZ)		} als Maximalwerte
<b>max. II VG</b>	Zahl der Vollgeschosse (VG)		}

HINWEIS: die max. festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) kann nicht in allen Fällen erreicht werden, da sich durch die Festsetzungen der max. Gebäudegrößen (Länge, Breite, Vollgeschosse) bei größeren Grundstücken ein geringerer Wert ergibt.

Für das MI wird für die maßgebliche Grundstücksfläche, die Gesamtfläche der beiden Fl.Nrn. 836 u. 836/1 herangezogen!

2 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**  
vgl. *Einschriebe im Plan*

<sup>1</sup> 7. Änderung v. 23.10.2008

<sup>2</sup> 8. Änderung v. 15.07.2009 entfällt mit der 9. Änderung

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

3

### **Abstandsflächen**

Es gilt die BayBO

Für Parzelle 5 mit der Fl.Nr. 834/3 (nach Vermessung Fl.Nr. 3254) wird für das Nebengebäude die Abstandsfläche im Bereich der Westgrenze modifiziert. Hier wird eine geringere Tiefe (1,5 m) durch die zeichnerische Festsetzung der (Nebengebäude-)Baugrenze bestimmt. [Art. 6 Abs. 5 Satz 3]<sup>3</sup>

4

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**

#### **Baugrenzen:**

Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

WA<sub>2</sub>

Bauraumüberschreitung: Die Baugrenze des Nebengebäudes kann an der Südseite für einen Kellerabgang überschritten werden.<sup>3</sup>

#### **Untergeordnete Nebenanlagen:**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. BayBO in den Abstandsflächen angeordnet werden können, sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. Diese dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstätten enthalten.

**Größe und Situierung** solcher Nebenanlagen ist mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt abzustimmen.

**Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen** (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) sind auch dann zulässig, wenn hierzu im Bebauungsplan keine näheren Angaben getroffen wurden.

5

### **Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken**

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Generell gilt für die beiden allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>):

max. 2 Wohnungen je Einzelhaus<sup>4</sup>

Beim Einbau von 2 Wohnungen ist eine vertikale Teilung des Gebäudes nicht zulässig; die Wohnungen müssen geschossweise eingebaut werden (kein Doppelhaus).

**Im Bereich des MI sind insgesamt max. 4 Wohneinheiten zulässig.**

6

### **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Örtliche Bauvorschrift:

Es gilt die Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Weyarn vom 11.04.2005, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden.<sup>5</sup>

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind nur auf dem Baugrundstück in unmittelbarer Zuordnung zu den Garagengebäuden und zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Die Stellplätze für das SO-Gebiet sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

<sup>3</sup> 6. Änderung v. 07.02.2008

<sup>4</sup> 10. Änderung vom 04.10.2012

<sup>5</sup> 6. Änderung v. 07.02.08; (Ergänzen d. i. Gemeindegebiet allg. gültigen Satzung)

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

7

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Planweg (Verkehrsfl. bes. Zweckbest.) als verkehrsberuhigte Straße.  
Die im Plan dargestellte Aufteilung und Gestaltung der Straße ist nicht verbindlich.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 21 BauGB)

Die gemeindlichen Leitungen (Wasserversorgung, Abwasserleitung) müssen auch auf den privaten Grundstücken zugänglich gehalten werden.  
Überbauungen der Leitungstrassen sind unzulässig.

8

**Strom- und Telefonleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Telefon- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

**9 Festsetzungen gestalterischer Art**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO)

9.1 Baukörper

9.1.1 Hauptgebäude<sup>♦</sup>

- Grundform  
Die Baukörper sind in klarer rechteckiger Form mit symmetrischem Satteldach auszuführen.
- Gebäudelänge / -breite  
für Einzelhäuser im WA

Es gelten die Einschriebe im Plan als max. Gebäudelänge und -breite

- Seitenverhältnis Länge zu Breite muss mind. 1,3 : 1,0 betragen

9.1.2 Nebengebäude

- max. Gebäudebreite: 6,0 m

9.1.3 Grenzbauten

Doppelhaushälften sowie Garagen und Nebenanlagen sind bei Grenzbebauung profilgleich auszubilden und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

9.2 Höhe der baulichen Anlage wird mit der Wandhöhe an der Traufseite festgesetzt. Dabei sind:

- Unterer Bezugspunkt => Oberkante natürliches oder geplantes Gelände
- Oberer Bezugspunkt => Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut (gem. BayBO).

**Hauptgebäude in den WA-Gebieten**

- |                       |                    |  |
|-----------------------|--------------------|--|
| <b>WA<sub>1</sub></b> | <b>WH ≤ 5,85 m</b> | Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 5,85 m.              |
| <b>WA<sub>2</sub></b> | <b>WH ≤ 6,30 m</b> | Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,30 m. <sup>6</sup> |

Diese Höhen gelten analog im MI-Gebiet und werden durch Einschriebe im Plan dargestellt.

**Hauptgebäude SO**

- WH ≤ 6,25 m**
- Die max. zul. Wandhöhe beträgt an der Ostgebäudeecke 6,25 m.  
Die max. zul. Wandhöhe beträgt an der Westgebäudeecke 7,25 m.

<sup>♦</sup> 5. vereinfachte Änderung v. 15.01.2007: zur Präzisierung und um Fehler infolge der mehrfachen Änderungen zu vermeiden, wird ausschließlich auf den Planteil verwiesen!

<sup>6</sup> 7. Vereinfachte Änderung v. 23.10.2008

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

9.2.1

Geländefestlegung bei Parz. 3+9 B (Fl.Nr. 3251):\*

Als unterer Bezugspunkt wird das geplante Gelände, das max. 0,3 m unterhalb der festgelegten Oberkante Fertigfußboden liegen darf, gewählt:  
 $OK_{FFB} = 661,30$  üNN (entspricht in etwa der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche)

Erläuterung: Damit beträgt das min. Geländeniveau (im Bereich des Baufensters) 661,0 üNN.  
 (Hiervon ausgehend werden die Abstandflächen nach BayBO ermittelt).  
 Beachte hierzu auch: Pkt. 11.3

9.3

Dachformen und Dachdeckung

Hauptgebäude, Garagen und Carports sind mit symmetrischem Satteldach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

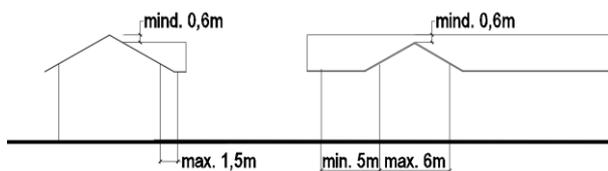
Für untergeordnete Anbauten gilt diese Bindung nicht. An das Hauptgebäude angestellte Bauteile können auch ein Pultdach haben.

Abgeschleppte Dächer, z.B. über angebaute Garagen oder Nebengebäude sind nicht zulässig.

- Firstrichtung: parallel zur Gebäudelängsseite
- Dachneigung: **WA<sub>1</sub>** SD = 20° - 24°; PD = 10° - 15°  
**WA<sub>2</sub>** SD = 20° - 24°; PD = 10° - 20°<sup>7</sup>

**MI** Die Bestandsdachneigung von 28° kann für das Bestandsgebäude beibehalten werden; ansonsten gelten die Dachneigungen des **WA<sub>1</sub>**

- Dachaufbauten / Dacheinschnitte:  
 Dachgauben, Zwerchiegel und Quergiebelanbauten sind nicht zulässig.



Außerhalb der Baugrenzen ist im Bereich des **MI** beim Bestandsgebäude max. 1 stehender Quergiebel an der Ostseite des Gebäudes unter folgenden Vorgaben zulässig.

Die Ausbildung eines Vorsprungs ist zwingend.  
 Dachrinnen sind auf einer Ebene zu führen.

Max. Breite: 6,0 m / max. Vorsprung: 1,5 m  
 min. Vorsprung: 1,2 m

bei einem min. Abstand zur Gebäudeaußenecke von 5,0 m.  
 Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 0,6m unterhalb der Firstlinie des Hauptgiebels liegen!

(Vgl. Schemaschnitt)

- Dachflächenfenster:  
 sind nur am Hauptgebäude zulässig;  
 pro Dachfläche sind höchstens 2 gleichformatige Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 0,65 m<sup>2</sup> zulässig  
 Für das Bestandsgebäude des **MI** gilt: es können insges. 8 gleichform. Dachflächenfenster in den langgestreckten Baukörper eingebaut werden
- Es gilt die Satzung „zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren“ der Gemeinde Weyarn<sup>8</sup>
- Schneefänge sind entlang der Dachtraufen in Form von Rundholzstangen bzw. Rundrohrsystembauteilen anzubringen

\* 5. vereinfachte Änderung vom 15.01.2007: Pkt. 10.2.1 wurde zur Klarstellung im Bezug auf die Höhenlage eingefügt.

<sup>7</sup> 7. vereinfachte Änderung v. 23.10.2008

<sup>8</sup> 10. Änderung v. 04.10.2012

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

- Dachüberstände  
dürfen betragen
- |   | mindestens | höchstens |
|---|------------|-----------|
| traufseitig (bis zur vorderen Sparrenkopfkante) | 0,60 m     | 1,20 m    |
| giebelseitig (bis Vorderkante Windbrett)        | 0,80 m     | 1,35 m    |
- Dachdeckung Hauptgebäude:  
Zulässig sind ausschließlich naturrote Dachziegel
  - Dachdeckung Nebengebäude (z.B. Garagen, Carport) wie „Dachdeckung Hauptgebäude“; zusätzlich ist hier eine matt-metallgraue Blecheindeckung (z.B. Titan-Zink-Blech) zulässig

9.4

#### Fassadengestaltung

Fensterlose Fassaden an Hauptgebäuden sind unzulässig. (Art. 28 Abs. 8 BayBO bleibt unberührt).

#### Konstruktionsarten

Zulässig sind:

Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen, sowie dementsprechende Mischbauweisen.

**Die Anbauzone Nordwest im MI ist mit einer naturbelassenen Lärchenholz-verschalung zu versehen.**

- Mauerwerksbauweisen

Haushohe Fassaden oder unverkleidete Wandteile sind mit glatten Wandflächen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen zu gestalten. Fassadenputze sind mit glatten Oberflächen (z.B. „Altdeutscher Glattputz“) zu versehen

- Holzbauweise

Gebäudeteile und Bauelemente sind ausschließlich in handwerklichen Ausführungen herzustellen. Ortstypische, unauffällige Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen.

- Holzverschalung

Fassadenflächen der Dach- und Obergeschosse können großflächige, bis zur Höhe des Erdgeschosses herabgezogene Bretterverschalungen erhalten.

Bei Holzbauweise kann die Verschalung die ganze Fassadenfläche umfassen.

Zulässige Konstruktionsarten der Verschalung:

- gedeckte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet
- Leistenschalung, Leisten auf Brettern, senkrecht angeordnet

- Farbgebung

Putzfassaden sind in gebrochenen Weißtönen zu halten.

Holzfassaden und Verschalungen sind naturbelassen oder in nussbraun auszuführen.

Davon abweichende Farbgestaltungen der Fassaden und Holzteile sind gemeinsam mit der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach zu klären.

Wand- und Fassadenanstriche sowie Holzschutzanstriche für Holzteile sind mit gesundheitlich unbedenklichen Farbsubstanzen und Lasuren auszuführen.

- Sockel

Bauliches und farbiges Absetzen von Sockeln ist nicht erlaubt. Die Sockelputzstruktur und -farbe ist entsprechend dem Wandputz auszuführen.

- Anbauten

**Erker:**

Erker sind nicht zulässig.

**Wintergärten:**

Je Bauparzelle ist 1 Wintergarten unter folgenden Maßgaben zulässig:

Er darf

- nicht an Giebelfassaden angeordnet werden
- nicht an Fassadenseiten angebracht werden an denen sich ein Balkon befindet
- nicht um Gebäudeaußenecken herumgeführt werden
- max. ein Geschoss hoch sein
- max. 2,5 m vor das Hauptgebäude vorspringen
- max. 4,0 m lang sein

Er muss

- einen Mindestabstand von 2,0 m zu Gebäudeaußenecken haben

- Balkone

Die Auskrugung der Balkone (vor der Gebäudefassade) darf max. 1,25 m betragen. Balkone „über Eck“ von Giebel- und Traufseite sind nicht zulässig. Die Balkonlänge darf max. 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudefassade einnehmen.

Es sind max. 2 Balkone pro Wohngebäude zulässig.

*Hinweis:* Balkone sollen einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerk) in zimmermannsmäßiger Holzbauweise oder als leichte Konstruktion in Stahlbauweise oder als Kombination dieser beiden errichtet werden. Brüstungselemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, z.B. senkrechte Holz- oder Stahlstäbe.

- Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Fenster bis zu einer lichten Glasfläche von 0,6 m<sup>2</sup> dürfen auch quadratische Formate aufweisen.

**Im MI – im Bereich der handwerklichen Nutzung – können auch liegende Formate (wie im Bestand) zur Ausführung kommen.**

Fenster und Fenstertürelemente mit unterschiedlichen Höhen müssen durch ein Wandelement (Mindestbreite 24 cm) von einander getrennt sein

Es sollen möglichst wenige unterschiedliche Formate gewählt werden.

Giebelfenster (im Bereich des Dachgeschosses) können abweichende Formate aufweisen.<sup>9</sup>

**WA<sub>2</sub>**

- Geländer

Geländer an Außentreppen, Umwehrungen an Kellerabgängen sind mit einfachen Handläufen und Geländern aus einfacher Holz- oder Stahlkonstruktion mit senkrechter Struktur herzustellen.

<sup>9</sup> 7. vereinfachte Änderung v. 23.10.2008

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

9.5

#### Werbeanlagen

- **Bauliche Anlagen**  
Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind unzulässig.
- **Schilder und Beschriftungen**  
Das Aufstellen von Hinweis- und Firmenschildern ist nur nach Absprache mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt zulässig.

9.6

#### Antennenanlagen\*

Antennenanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Bei Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen.

Sie müssen an der Wand oder am Boden montiert werden und dürfen die Trauflinie nicht überragen.

Parabolantennen mit einem Durchmesser von mehr als 0,6 m dürfen nicht an Wandflächen, die zum Ortsrand oder zum öffentlichen Straßenraum hin gewandt sind, angebracht werden.

Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehempfang sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude zu installieren.

\* **2. vereinfachte Änderung:** Aufhebung der Festsetzung zur zentralen Antennenanlage und Neureglung der Antennenanlage unter Pkt. 10.6

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

Vorbemerkung: Es wird bei der Auswahl von Gehölzen ausdrücklich auf die Pflanzenliste Pkt. 13 hingewiesen.

### 10.1 Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )

1. An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 16 cm (Obstbäume min. 10/12 cm ) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind min. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Von den festgesetzten Standorten kann aus zwingenden Gründen bis zu 3 m abgewichen werden.

Beispiele für großkronige Bäume: Stieleiche, Sommer- und Winterlinde, Bergahorn, Esche, Vogelkirsche, Buche, Walnuss, Rosskastanie, Obsthochstämme

Beispiel für kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

(vgl. Liste empfohlener Pflanzen Pkt.13 )

2. Im gesamten Plangebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche min. ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 16 cm (Obstbäume min. 10/12 cm ) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind min. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Durch andere Festsetzungen formulierte Pflanzbindungen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

### 10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a) BauGB )

In den festgesetzten Zonen am südlichen Ortsrand sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum – Hochstamm

mit einem Stammumfang von min. 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 10.3 Öffentliche Grünflächen / Spielplatz / Grünanlage ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

1. Zur Wege- bzw. Oberflächenbefestigung sind nur wassergebundene Deckschichten ( z.B. Sandeinstreudecke ) oder Schotterrassen zulässig.
2. Die Entwässerung hat in die seitlich angrenzenden Wiesenbereiche zu erfolgen.

### 10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ) und

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung :  
Rückhalt von Oberflächenwasser ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )

..... Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

1. Die dargestellten Flächen sind als periodisch wasserhaltende Flächen mit Rückhaltefunktion und möglichst flachwelligem Relief zu gestalten.
2. Die Geländegestaltung ist so auszuführen, daß ein differenziertes Gefüge verschiedener Standortqualitäten bzw. Tier- und Pflanzenlebensräumen entsteht, z.B.
  - feuchte Schlamm- und Absetzzonen
  - wechselfeuchte Wiesen
  - trockene Böschungen
  - Teilflächen mit dauerhafter Wasserhaltung

## 11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

### 11.1 Zaunlinie / Einfriedungen ( Art. 9 BayBO )

Südlich der Kreisstraße sind die Einfriedungen der Grundstücke mind. 1,0 m vom geplanten Geh – und Radweg abzurücken.

### 11.2 Stellplätze/ nicht überbaute Flächen der Grundstücke ( Art. 5 Bay.BO, Art. 52 BayBO )

Notwendige Stellplätze sind auf den Flächen für Garagengebäude oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen,

### 11.3 Höhenlage des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Stützmauern, Böschungen etc.) ( Art. 10 BayBO )

Stützmauer, steile Anböschungen, Abgrabungen (für Kellerschächte) in einer Höhe von mehr als 0,50 m sind unzulässig.

## 12 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

### 12.1 Freiflächengestaltung für die WA **und MI**-Gebiete Im EG-Grundriss der Eingabeplanung sind die Freiflächen mit darzustellen:

- > mit Zuwegung, befestigten Flächen, Stellplätzen (mit Materialangabe)
- > Bepflanzung

### 12.2 Freiflächengestaltungsplan für das SO-Gebiet (Merkblatt zur Bauvorlagenverordnung, Anh. 21 a)

Für die öffentlichen und privaten Einzelbauvorhaben sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, dass den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Rechnung getragen wird, vor allem in Bezug auf:

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Textteil	11. Änderung v. 12.04.2018		Blatt Nr. 16
Textliche Festsetzungen			
12.2.1	Festsetzungen bestehender Bebauungs- oder Grünordnungspläne sind einzuhalten.		
12.2.2	Die geschützten und zur Erhaltung vorgesehenen Bäume und Sträucher auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand von ca. 5,00 m zur Grenze des Baugrundstückes sowie die beabsichtigten Neupflanzungen sind darzustellen.		
12.2.3	Neupflanzungen sind ausschließlich aus heimischen Arten - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - zusammenzustellen. Art (deutsche + bot. Bezeichnung) und Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume und Sträucher zu kennzeichnen.		
12.2.4	Veränderungen am Geländenniveau sind im Plan mit anzugeben.		
12.2.5	Die geplanten Gebäude einschließlich unterbauten Flächen (z.B. Tiefgarage) sind maßstäblich darzustellen. Bei Tiefgaragen ist eine Überdeckung von mind. 60 cm (mind. 50 cm Oberboden und 10 cm Filterschicht) einzuhalten. Der Bodenaufbau ist im Maßstab 1:10 darzustellen.		
12.2.6	Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr und den Notdienst sind deutlich darzustellen.		
12.2.7	Befestigte Flächen, wie z.B. Fußwege, Zufahrten und Parkplätze sind unter Angabe der Gestaltung und des Belags darzustellen.		
12.2.8	Anlagen zu Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung sind einzutragen.		
12.2.9	Kinderspielplätze sind mit Angabe der Größe im Plan maßstäblich darzustellen, Spielgeräte mit ihrer Funktion und Lage sind einzuzeichnen.		
12.2.10	Die notwendigen Schutzmaßnahmen während des Baustellenbetriebes für die zu erhaltenden Bäume sind darzustellen.		
12.2.11	Alle festgesetzten Maßnahmen wie Bepflanzung, Erdmodellierung, Rückhalteeinrichtungen sind in einem Zug mit den übrigen Erschließungsmaßnahmen bzw. dem Baufortschritt herzustellen.		
12.3	<p>Oberflächenentwässerung</p> <p>Auf privaten und öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als von den Wiesen vor der Bebauung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach - und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluß zu verzögern. Als Pufferung gelten Dachbegrünungen, der Bau von Zisternen, (das Fassungsvermögen ist mit 30 l/m<sup>2</sup> Entwässerungsfläche wie z.B. angeschlossene Dach - oder Terrassenfläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteiche.</p> <p>Abflussverzögerungen sind auch durch entsprechende Geländeausformungen ( Mulden, Gräben, Rinnen, Rigolen ) in den Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.</p>		

13

**Textliche Hinweise zur Grünordnung**

**Aktualisierte Fassung vom August 2011 des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur und Landschaftsschutz**

vgl. hierzu:

[http://www.landkreis-miesbach.de/Bürgerservice/Formulare\\_Merkblätter](http://www.landkreis-miesbach.de/Bürgerservice/Formulare_Merkblätter)  
(Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv. Freiflächen und die Liste standortheimischer Gehölze)

Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach

		Wuchsgröße	standortheimisch	Verwendung Siedlung	Verwendung freie Landschaft	Verwendung als Verkehrsbegleitgrün	Geeignet f. feuchte Standorte	Geeignet f. trockene Standorte	feuerbrandanfällig
<b>Zeichenerklärung</b>									
1 großkroniger Baum									
2 kleinkroniger Baum									
G Großstrauch									
N Normalstrauch									
X Zutreffend									
(x) Nur in Teilen des Landkreises standortheimisch									
<b>Baumarten</b>									
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	(X)	X		X			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	X	X		X	X		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	X	X	X	X	X		
Alnus glutinosa	Rot-Erle	2	X		X		X		
Alnus incana	Grau-Erle	2	X		X		X		
Betula pendula	Sand-Birke	2	X	X	X		X	X	
Betula pubescens	Moor-Birke	2	X		X		X		
Carpinus betulus	Hainbuche	2	(X)	X		X			
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1	X		X				
Fraxinus excelsior	Esche	1	X		X		X		
Juglans regia	Walnuss	2	(X)	X					
Populus tremula	Zitter-Pappel	1	X				X	X	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	X	X	X	X			
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2	X		X		X		
Pyrus pyraster	Wild-Birne	2	(X)	X	X			X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	X	X	X	X		X	
Salix alba	Silber-Weide	1	(X)	X	X		X		
Sorbus aria	Mehlbeere	2	X	X	X	X		X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche	2	X	X	X	X	X		X
Tilia cordata	Winter-Linde	1	X	X	X	X			
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	1	X		X				
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1	X		X				
<b>Straucharten</b>									
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	N	X	X	X			X	
Berberis vulgaris	Berberitze	N	X	X	X			X	
Cornus sanguinea	Hartriegel	N	X	X	X		X		
Cornus mas	Kornelkirsche	N		X					
Corylus avellana	Hasel	G	X	X	X				
Crataegus monogyna	Weißdorn	G	X	X				X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G	X	X	X		X		
Rhamnus frangula	Faulbaum	G	X		X		X		
Ligustrum vulgare	Liguster	N	X	X	X				
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N	X	X	X				
Prunus spinosa	Schlehe	N	X		X			X	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	G	X		X			X	
Rosa arvensis	Feld-Rose	N	X		X				
Rosa canina	Hunds-Rose	N	X	X	X				
Rosa glauca	Hecht-Rose	N	X	X				X	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N	X	X	X			X	
Salix aurita	Öhrchen-Weide	N	X		X		X		
Salix caprea	Sal-Weide	G	X	X	X		X		
Salix cinerea	Grau-Weide	G	X		X		X		
Salix fragilis	Bruch-Weide	G	X		X		X		
Salix purpurea	Purpur-Weide	G	X	X	X		X		
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide	N	X	X	X		X		
Salix triandra	Mandel-Weide	G	X		X		X		
Salix viminalis	Korb-Weide	G	X		X		X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G	X	X	X				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G	X	X	X			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	G	X	X	X		X		



Gelbe Hinterlegungen betreffen die 11. Änderung

## E Begründung

### 0 Änderungshinweise

- 0.1 1. vereinfachte Änderung  
Bei der 1. vereinfachten Änderung vom 16.01.2003 wurden die Nebengebäudebaufenster der Parzellen, die an der Kreisstraße MB 18 liegen, aus Lärmschutzgründen erweitert.  
Diese Änderung betrifft lediglich den Planteil des Bebauungsplanes.  
*Hinweis:* die 1. vereinfachte Änderung ist eine Änderung der Änderungsfassung vom 25.04.2001 (Planfassung). Diese Änderungsfassung ist seit dem 05.07.2001 rechtskräftig.
- 0.2 2. vereinfachte Änderung  
Mit der 2. vereinfachten Änderungen vom 06.03.2003 wurde die Festsetzung zur zentralen Antennenanlage aufgehoben und durch textliche Festsetzungen zu den Antennenanlagen ergänzt.  
Diese Änderung betrifft sowohl den Plan- als auch den Textteil des Bebauungsplanes.
- 0.3 3. vereinfachte Änderung (von der Gemeinde Weyarn aufgestellt)  
Auf der Parzelle 4+10 B (Fl.Nr. 3255 Gemarkung Holzolling) ist nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans die Garage nordwestlich des Wohnhauses vorgesehen. Der Eigentümer des Grundstücks möchte aus praktischen Gründen die Garage nordöstlich des Wohnhauses errichten.  
Diese Lösung begegnet keinen ortsplanerischen Bedenken. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 21.10.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 im vereinfachten Verfahren entsprechend zu ändern.  
Außerdem wird in der Änderung die vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Lage des Hauptgebäudes, die bereits mit einer Befreiung genehmigt ist, aufgenommen.
- 0.4 4. vereinfachte Änderung (von der Gemeinde Weyarn aufgestellt)  
Mit der 4. vereinfachten Änderung werden folgende Änderungen vorgenommen:
- Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3251 der Gemarkung Holzolling wird das Baufenster um 5 m nach Westen verschoben. Dadurch wird eine bessere Sichtbeziehung des Gebäudes nach Süden ermöglicht. Diese Verschiebung ist angesichts des Grundstückszuschnitts ortsplanerisch vertretbar und beeinträchtigt auch die Bebauung auf den Nachbargrundstücken nicht.
  - Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3249 der Gemarkung Holzolling werden die Baugrenzen des Hauptgebäudes auf 10,12 x 15,12 m erweitert. Diese Vergrößerung ist im Hinblick darauf, dass es sich hier um die flächenmäßig größte Bauparzelle handelt, ebenfalls ortsplanerisch unbedenklich. Nachbarliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Begründung	11. Änderung v. 12.04.2018		Blatt Nr. 19
0.5	5. vereinfachte Änderung		
	Mit der 5. vereinfachten Änderung vom 15.01.2007 werden folgende Änderungen vorgenommen:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf der Fl.Nr. 3251 (Parz. 3+9 B) wird das Hauptgebäude in Ost-West – Richtung gedreht und von der Straße um ca. 8,0 m (von der ursprünglichen Lage) zurückgesetzt. Weiterhin wird bei dieser Parzelle ein FFB-Niveau festgesetzt um die Bestimmtheit der Höhe der baulichen Anlage abschließend zu regeln. Nachbarliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.</li> <li>- Fl.Nr. 3249 (Parz. 8): hier erfolgte lediglich die zeichnerische Anpassung (Baufenster wurden etwas nach Westen gerückt) der mit der 4. Bebauungsplan – Änderung bereits vorgenommenen Anpassungen.</li> </ul>		
0.6	6. vereinfachte Änderung		
	Auf der Parzelle 5 (Fl.Nr. 834/3, nach Vermessung 3254) war nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans die Garage und das Wohnhaus am Straßenverlauf orientiert. Die Eigentümer des Grundstücks möchte aus praktischen Gründen die Garage drehen und entlang der seitlichen Grenze errichten. Das Wohnhausbaufenster wird in beiden Richtungen um je 1 m vergrößert (jetzt 10 m x 13m) und durch eine leichte Drehung angepasst.		
0.7	7. vereinfachte Änderung		
	Die 7. Änderung betrifft, wie schon die 6.Änderung, die Parzelle 5. Der Bauantrag des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung hat noch folgende Änderungen nach sich gezogen:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verschieben der Baugrenzen nach Süden (damit kann eine Garageneinfahrt unmittelbar von der Kreisstraße her erfolgen und nicht mehr, wie ursprünglich geplant, über die Vorfläche von Osten her. Dazu musste ebenfalls der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt angepasst werden.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erhöhung der GRZ für diese Parzelle (um v.a. die Nebenanlagen errichten zu können).</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Erhöhung der zulässigen WH.</li> </ul>		
	Bei der Parzelle 5, die als einzige unmittelbar von der Kreisstraße MB 18 her erschlossen wird und unmittelbar an den Altbestand der Ortslage von Großseeham grenzt, soll eine größere Wandhöhe zulässig sein als im übrigen Gebiet. Damit stellt dieses Haus einen Übergang zu der höheren Nachbarbebauung (Bestand) her.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Änderung der Dachneigung für die Nebengebäude.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fensterformate im DG</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Änderung der Festsetzungen zum Freiflächengestaltungsplan</li> </ul>		
	Da diese Parzelle eine Sonderstellung innerhalb des Baugebietes einnimmt (wird als einzige von der Kreisstraße her erschlossen / Bindeglied zur Bestandsbebauung), wird dieser Bereich als WA2 dargestellt.		
0.8	8. vereinfachte Änderung		
	Die 8. Änderung betrifft die Parzelle 3+9A und die Parzelle 16.		
	Bei der Parzelle 3+9A war ursprünglich geplant die Garage unmittelbar von der Osterseestraße (Erschließungsstr.) im Osten anzufahren. Da aber bei der Erschließung des Geländes gerade in diesem Bereich die Steigung zur Kreisstraße überwunden wird, wünschten sich die Bauherren hier eine andere, einfachere Lösung. Die Garagen sollten über eine Vorfläche im		

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Begründung		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 20

Südosten auf dem Grundstück befahrbar sein. Aus diesem Grund wurde das Garagenbaufenster an die östliche Grundstücksgrenze verschoben und um 1 m verlängert. Das Baufenster des Hauptgebäudes wurde mitgeschoben, aber nicht weiter verändert.

Parzelle 16: Hier hat die Eigentümerin bei der Gemeinde angefragt, ob eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich wäre. Da es sich bei dieser Parzelle um ein relativ großes Grundstück handelt und der nördliche Bereich des Baugebietes auch „nachverdichtet“ wurde, wollte man diesem Wunsch im Sinne der Gleichbehandlung entsprechen, da auch städtebaulich nichts dagegen steht.

0.9

#### 9. vereinfachte Änderung

Die 9. Änderung betrifft die Parzelle 16 (*zeichnerischer Teil*).

*Zur Entwicklung: vgl. Pkt. 0.8, letzter Absatz:*

Die neuen Eigentümer dieser Doppelhausparzelle wollen (nur) ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichten.

Von den Gebäudegrößen werden (in etwa) wieder die ursprünglichen Maße (vor Änderung zum Doppelhaus; vgl. Änd. 8) übernommen. Die Stellung der Gebäude wurde geringfügig an die Bauherrenwünsche angepasst.

Durch diese "Rückführung" kann die Gebietsausweisung des WA<sub>3</sub> wieder entfallen.

0.10

#### 10. vereinfachte Änderung

Die 10. Änderung betrifft die Parzelle 2, südlicher Teilbereich (*zeichnerischer Teil*).

Die neuen Eigentümer dieser Bauparzelle wollen 2 Wohneinheiten innerhalb ihres Baurechts errichten. Aus diesem Grund wird die diesbezügliche Festsetzung allgemeiner gefasst, so dass nunmehr für alle Einzelhäuser gilt, dass allgemein pro Einzelhaus 2 Wohnungen zulässig sind. Da allerdings keine Doppelhäuser entstehen sollen, wird eine vertikale Teilung (*im Textteil der Festsetzungen*) ausgeschlossen. Falls 2 Wohnungen errichtet werden sollen, müssen diese geschossweise eingebaut werden.

Nach der im Vorfeld durchgeführte Grundstücksteilung der Eigentümer stellt sich die Situation so dar, dass eine Gebäudestellung in Ost-West-Richtung die ortsplanerische Situation, auch hinsichtlich der Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken, am besten aufnimmt.

Die Größe des Baufensters bleibt unverändert, allerdings wird das Baufenster um 90° gedreht und auf die nunmehr festgelegte Grenze optimiert ausgerichtet. Das Baufenster des Nebengebäudes bleibt so erhalten, dass auch weiterhin nur eine Doppelgarage errichtet werden kann. Weitere notwendige Stellplätze müssen als offene Stellplätze, die sich zur Straße orientieren, nachgewiesen werden.

Aktualisiert bzw. ergänzt wurden weiterhin im Textteil:

- Die Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach
- Die Solaranlagenatzung der Gemeinde Weyarn

0.11

#### 11. vereinfachte Änderung

Die 11. Änderung erweitert den Geltungsbereich nach Westen um die Fl.Nrn. 836 und 836/1. Die bestehende Schreinerei (Arbeiten und Wohnen unter einem Dach) soll um ein Wohnbaurecht (Baulücke zwischen bestehender Schreinerei und östl. anschließendem Wohngebiet) erweitert werden. Die Fläche ist im FNP als Mischfläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht dem Bestand; der Fortbestand der Schreinerei soll gesichert werden.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung gab es verschiedene Planungsansätze um in die „Baulücke“ – zwischen Schreinerei und anschließendem WA-Gebiet – 2 Einzelhäuser für die Nachgeborenen zu integrieren. In enger Abstimmung

zwischen Gemeinde, Kreisbauamt und Bauherren verständigte man sich darauf, dass die Intensivierung der Nutzung nur über eine Bauleitplanung zu lösen ist. Eine Hinterliegerbebauung ist grundsätzlich nicht gewollt und in dieser Lage auch nicht darstellbar. Aus diesem Grund wird die zusätzliche Wohneinheit in die Bestandsbebauung integriert.

**Bestandsfotos aus dem MI-Bereich**



	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Begründung		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 22

## 1 Zweck und Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1 Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung: „Bebauungsplan Nr. 3 für die Gemeinde Holzolling, Ortsteil: Grosseeham“, der 1967 rechtskräftig wurde. Mit diesem Bebauungsplan ist eine Bebauung des bis jetzt landwirtschaftlich genutzten Geländes bereits rechtlich sichergestellt und damit ein genehmigter Eingriff in Natur und Landschaft ebenfalls rechtlich vorbereitet.

Zunächst war eine Bebauung nicht möglich, da das Gebiet an keine Abwasserentsorgung angeschlossen war. Zwischenzeitlich ist die erforderliche Abwasserentsorgung für den Ortsteil fertiggestellt.

In der vergangenen Zeitspanne haben sich die Anforderungen an die Bauleitplanung allgemein wesentlich geändert. Da das Gebiet zwar parzelliert, aber noch nicht bebaut oder ganz erschlossen ist, besteht für die Gemeinde die Chance, vor der nun möglichen Bebauung für das Gebiet, den Bebauungsplan durch zeitgemäße städtebauliche und ortsplanerische Erkenntnisse nachzubessern.

Die Gemeinde will von ihrem Recht gebrauch machen, Baurechte entschädigungsfrei einzuschränken und einen Flächenabzug, der bis zu 30% ebenfalls entschädigungsfrei möglich ist, zugunsten öffentlicher Freiflächen durchzuführen.

Die Umsetzung soll durch ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

### 1.2 Zweck der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist, wie in seiner Entstehungszeit üblich, mit nur wenigen, undifferenzierten Festsetzungen versehen. Verkürzt dargestellt handelt es sich um eine schematische Parzellierung mit relativ großzügigen Baufenstern. Durch das Fehlen anderer beschränkender Festsetzungen wäre damit eine, aus heutiger Sicht, für den Ort unverträgliche Bebauung möglich. So könnten auf jeder Parzelle Wohngebäude mit jeweils mehreren Wohneinheiten entstehen. Dies würde einen städtischen Charakter ergeben, der mit dem vorherrschenden dörflichen Bestand nicht vereinbar wäre. Zumal das Plangebiet in seiner Ausdehnung fast so groß ist wie der bestehende Ort. Außerdem fehlen in dem Bebauungsplan die ansonsten im Gemeindegebiet mittlerweile üblichen Festsetzungen zu Gebäudegestaltung bzw. Grünausstattung.

Die Gemeinde Weyarn will durch die Änderung des Bebauungsplans die mögliche Bebauung auf eine für den Ort verträgliche Art und Weise steuern. Insbesondere sollen die städtebaulichen Strukturen besser an den Ort angepasst, die Nutzungsmöglichkeiten ortsverträglicher gehalten und eine zeitgemäße Durchgrünung mit öffentlichen Aufenthaltsflächen sichergestellt werden. Dem entsprechend soll die Gebietszuordnung von einem reinen Wohngebiet (WR) zu einem allg. Wohngebiet (WA) umbenannt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft statt, vielmehr wird der ursprünglich mögliche Eingriff wesentlich reduziert und darüber hinaus umfassende Festsetzungen zur Grünordnung formuliert.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1.1 Planliche Übersicht  
 Ausschnitt aus der topographischen Karte  
 o.M



2.1.2

Lage des Baugebietes

M 1 : 5.000

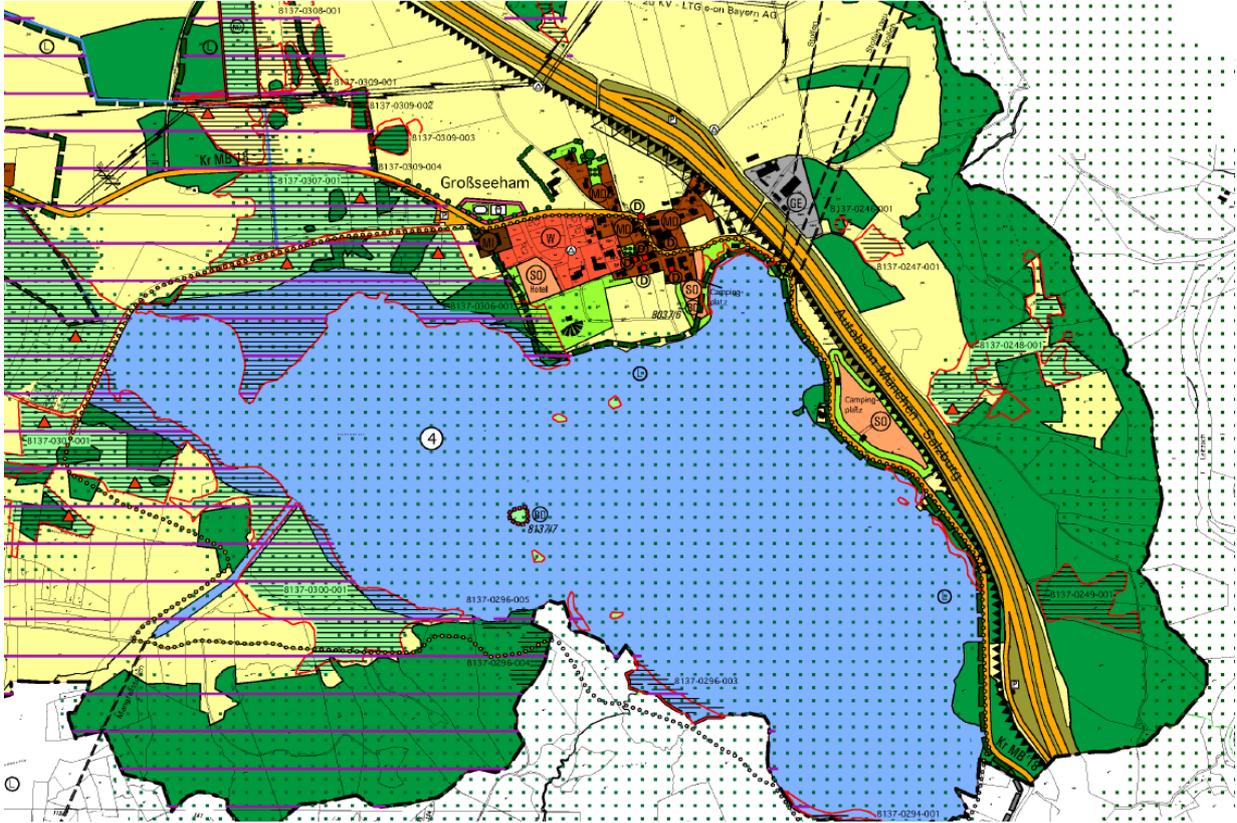
Größe des Plangebietes

F = 25.000 m<sup>2</sup>

Fläche Erweiterung: ca. 2.500 m<sup>2</sup>



2.1.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Entwurf vom: 06.04.2006  
Feststellungsbeschluss: 11.05.2006  
Auszug aus dem FNP (o.M.)



## 2.2

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße MB 18 und im Süden durch den Seehamer See begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr.	ursprüngl. Ausweisung im Bebauungsplan	derzeitige Nutzung
835/1	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
835	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/12	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/3	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/7	ohne Darstellung	Grünland
834/9	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/10	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/11	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/14	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/15	westl. Ber.: ohne Darstellung östl. Ber.: SO Parkfläche	Grünland
834/16	nördl. Ber.: SO Parkfläche südl. Ber.: SO Hotel	Grünland
834/20	westl. Ber.: ohne Darstellung östl. Ber.: SO Hotel	Grünland
834/21	SO Hotel	Grünland
834/17	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/18	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
834/1	WR mit Bestandsdarstellung	Wohnbebauung
834/4	WR mit Wohnbaufenster	Grünland
835/2	Straße	Grünland
834/8	Straßenbereich mit Aufweitung	Grünland
834/24	Weg	Grünland

Im Besitz der Gemeinde befinden sich die Flurnummern 835/2, 834/8 und 834/24

Mit der 11. Änderung werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fl.Nrn. 836 und 836/1 mit einbezogen.

## 2.3

### Beschreibung:

1. Lage im Gemeindegebiet  
Großseeham liegt im Osten des Gemeindegebietes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8. Im Gegensatz zum Hauptort Weyarn handelt es sich um ein bäuerlich geprägtes Dorf.
2. Beschreibung des Gebietes  
Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand der Siedlung SEEHAM. Im FNP ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt. Die Fläche wird zur Zeit als Grünland genutzt. Im Süden befindet sich der Seehamer See. Nordöstlich verläuft die Autobahn A 8 „Salzburg-München“ in einem Abstand von .ca. 300 m zum Rand des Gebietes.

Im Westen grenzt am Ortsrand, ein kleines Mischgebiet an das Plangebiet an. **Dieses wird mit der 11. Änderung in die Planung einbezogen.**

3. Geländeverhältnisse und Höhenlage  
Das Gelände ist leicht geneigt ( 3.5 % ) und fällt von NO nach SW um ca. 7 bis 8 m ab.  
Der höchste Punkt befindet sich im Nordosten, auf Höhe der Kreisstraße, und liegt bei 664 m ü.NN.
4. Baugrund und Bodenbelastungen  
Aus der Geschichte des Planungsgebietes, als landwirtschaftlich genutzte Fläche, sind Altlasten nicht zu erwarten.  
Sollten Altlastenverdachtsfälle bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Miesbach und *der Stadt München* zu erkunden und ggf. zu sanieren.
5. Vegetation:  
Es besteht im Plangebiet keine Baum- und Strauchvegetation.  
Im SW des Plangebietes schließt außerhalb der zur Bebauung vorgesehener Flächen ein altes Grabensystem mit linear entwickeltem feuchtem Hochstaudensaum / Röhrichtbestand an, das zum Großseehamer See hin entwässert.  
Westlich dieses Grabens entwickelte sich vermutlich durch Einstellung der Grünlandnutzung eine von Weiden dominierte Gehölzfläche.

### 3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Raumplanung und benachbarte Gemeinde
  1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung  
Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planänderung nicht verletzt.
  2. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

### 4 Örtliche Planungen

- 4.1 Flächennutzungsplan  
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyarn wurde erst in den letzten Jahren aufgestellt (Genehmigung: 10.05.95) so dass der FNP relativ genau den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht. Lediglich die Gebietsausweisung wurde entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet WA“ dargestellt.  
Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich wie folgt gegliedert:
  - Wohnbauflächen
  - Flächen für eine Sondernutzung „Hotel“ mit dazugehörigen Parkflächen
  - Ortsrandzone nach Westen und großflächigen Grünbereichen im Süden zum See
  - **Mit der 11. Änderung wird die im Nordwesten dargestellte Mischgebietsfläche in den Bebauungsplan mit eingezogen**

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP

- 4.2 Dorfentwicklungsplanung  
Für die Gemeinde Weyarn wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Gemeindeleitbild und ein Dorfentwicklungsplan mit Grünordnung / Dorfökologie erstellt.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Begründung		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 28

Im Zuge der Dorfentwicklungsplanung wurden die künftigen Baulandentwicklungsmöglichkeiten eingehend diskutiert und u.a. der bestehende Bebauungsplan NR 19 als überarbeitungsbedürftig angesehen.

Das Leitbild zum Siedlungsraum lautet:

„Behutsam entwickelte Ortschaften sowie stimmige Weiler und Einzelgehöfte, eingebettet in eine hervorragende Landschaft, bilden auch künftig das unverwechselbare Erscheinungsbild der Gemeinde.

Die Ortschaften selbst sind geprägt von Gebäuden in regionaltypischen Bauformen, ansprechenden Freiflächen und Plätzen sowie menschengerechten Verkehrsräumen.“

#### 4.3 Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Alter, aufzuhebender Bebauungsplan

Zu diesem Gebiet gibt es einen alten Bebauungsplan mit der Bezeichnung: „Bebauungsplan Nr. 3 für die Gemeinde Holzolling, Ortsteil: Grossseeham“, der 1967 rechtskräftig wurde.

Mit der Änderung des Bebauungsplans mit der Kennzeichnung „Weyarn Nr. 19“ wird der bestehende Bebauungsplan „Weyarn Nr. 3 aufgehoben.

## 5 Städtebaulicher Entwurf

### 5.1 Entwurfsziele

- Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare Wohnbauentwicklung möglich gemacht werden.
- Das Sondergebiet hat neben der Bedeutung für den örtlichen Bedarf überwiegend eine überörtliche Bedeutung für den Tourismus in der Region.
- Die Grünflächenausweisungen haben neben einer Gliederungsfunktion v.a. ökologische Funktionen und dienen dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

### 5.2 Bau- und Landschaftsstruktur / Städtebauliche und gestalterische Ziele:

Hauptziel bei der städtebaulichen Gliederung des geplanten Siedlungsgebietes war, die wichtige Sichtbeziehungen zum Groß-Seehamer See zu einem gewissen Teil aufrecht zu erhalten. Die hufeisenförmige Erschließungszone mit ihrem angegliederten Anger bzw. der Grünverbindung zu den südlichen angrenzenden Wiesen tragen diesem Ziel Rechnung. Die optische und fußläufige Durchgängigkeit zu den weiter südlich liegenden Bade- und Spielzonen am Groß-Seehamer See ist somit gewährleistet. Stellung und Gruppierung der Baukörper wurde so gewählt, dass zum einen eine landschaftstypische Ortsrandstruktur geschaffen wurde, andererseits die schon erwähnte wichtige Blickbeziehung vom See zum Ortseingang nicht zu stark beeinträchtigt wird. Der geplante Baukörper des Hotels am Südwestrand der Siedlung bietet die Chance, mit ortsüblichen Gestaltungsmitteln, abgeleitet aus den großen bäuerlichen Anwesen der näheren Umgebung, eine entsprechende Ortsrandstruktur aufzubauen.

Weitere Ziele und Grundüberlegungen sind:

- Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an regionaltypischer Bauweise unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeverhältnisse.
- Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen und Materialien; Schlichtheit als wesentliches Merkmal dörflicher Architektur.

- Das städtebauliche Grundkonzept ist so angelegt, dass die Grundstücke durch die Anordnung des Wohnhauses in Verbindung mit der Garage eine Zonierung erfährt: Es entsteht ein „halböffentlicher“ Vorbereich und ein geschützter, großzügiger Privatbereich.  
Die vorgelagerten Garagen übernehmen auch eine abschirmende Funktion gegenüber der Kreisstraße.
- Der öffentliche Straßenraum weist im Westen eine Breite von 11,0 - 12,0 m auf. Die Straße selbst soll in diesem Bereich mit einer Breite von ca. 5,0 m mit einem abgesetzten Gehweg ausgeführt werden, da hierüber auch das Hotel erschlossen wird. Im östlichen Bereich, der ausschließlich der Erschließung der Wohnbebauung dient, nimmt der Straßenraum eine Breite von 7,5 - 9,0 m ein, die Straße soll mit einer Maximalbreite von 4,5 m ausgeführt werden.  
Die Seitenbereiche sind als öffentliche Grünflächen mit Schotterrassen anzulegen. Sie nehmen im westl. Bereich einen Schotterweg für Fußgänger auf. Ansonsten dienen sie der Aufnahme von straßenbegleitenden Entwässerungseinrichtungen, zur Schneeablage oder als Besucherstellplätze. In der Mitte des Gebietes entsteht ein kleiner Grünanger auf dem ein Spielplatz für Kleinkinder angelegt werden kann.

### 5.3

#### Erschließung

- Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz: Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstrasse MB 18, über die das Planungsgebiet erschlossen wird.
- Verkehrskonzept  
Im Bereich der Ortszufahrt wird die Verkehrssituation insbesondere für den fußläufigen- und den Fahrradverkehr durch die Anlage eines Gehweges verbessert. Die Verkehrsflächen im Plangebiet selber werden als Mischflächen ausgewiesen, d. h. durch die angestrebte Vermischung von ruhendem und fahrendem Verkehr soll eine entsprechende Verkehrsberuhigung erzielt werden. Ein Vorrang für den Autoverkehr wird nicht angestrebt. Der zentral gelegene, öffentliche Anger bietet Nutzungsmöglichkeiten für Dorffeste, Kinderspiel, gemeinsamer Treff etc.  
Parkflächen werden nur für den Bedarf des Baugebietes ausgewiesen, ein Fremdparken, z. B. durch Badegäste des Groß-Seehamer Sees, soll vermieden werden.  
Großer Wert wird auf eine direkte Verbindung aus dem Gebiet zum See gelegt. Die Verbindung soll fußläufig und für Jedermann zugänglich sein. Eine direkte Fahrverbindung sollte jedoch nicht ermöglicht werden.
- Auswirkungen  
Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten.

### 5.4

#### Grünflächen

Durch den auf alle Grundstücke des bestehenden Bebauungsplanes angewendeten Flächenabzug von ca. 12 %, ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlich umfangreicheren Grünausstattung. Dies bietet Spielraum insbesondere für die Realisierung einer dorfgemäßen Behandlung und Ableitung des Oberflächenwassers, z.B. in Gräben, Mulden, Rigolen etc..  
Weitere grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich im wesentlichen auf Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich.  
Sowohl Ortszufahrt wie auch die hufeisenförmige Erschließungsfläche im

Plangebiet werden mit großkronigen Bäumen überstellt. Die Funktion des Angers als Spiel- und Aufenthaltsfläche wird durch gruppenartige Anordnung von Bäumen betont.

Auf Privatgrund wird lediglich pro Anwesen ein Hausbaum festgesetzt, im Bereich des geplanten Hotels werden Festsetzungen zur optischen Aufwertung und Gliederung der Parkplatzflächen mit Bäumen getroffen

## 6 Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Bebauung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ und im Südwesten als „Sondergebiet“ für eine Hotelnutzung festgelegt. Mit dieser Gliederung soll erreicht werden, dass das Hotel an der städtebaulich markanten Stelle, zwischen Platzbereich und See platziert wird.

Im Unterschied zum ursprünglichen WR-Gebiet sind im WA (Allgemeines Wohngebiet) ergänzende öffentliche und private Einrichtungen möglich, die das Wohnen nicht stören. So ist erst das enge Miteinander von Wohnen und Hotelnutzung in Einklang zu bringen.

Allgemein nicht zulässig im WA sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie Beherbergungsbetriebe da im Gebietszusammenhang ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt wird. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind im WA Tankstellen, da bei derartigen Betrieben im besonderen Maße mit Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung zu rechnen ist.

Mit der 11. Änderung wird der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert. Dieser Bereich stellt sich vom Bestand her als Mischgebiet dar und kann auch mit der Ergänzung um ein Wohnbaurecht als solches gewertet werden.

Ziel ist es die bestehende Schreinerei zu sichern und das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zur gewährleisten.

Aus den gleichen Gründen wie im WA werden im Bereich des Mischgebietes Schank-, Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe sowie die Tankstellennutzung ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig, da die überwiegende Nutzung des Gebiets nicht-gewerblich geprägt ist und darüber hinaus Wohngebiete anschließen.

Insbesondere sollen damit auch Lärmbelästigungen während der Ruhezeiten weitgehend eingeschränkt werden.

Mit diesen Einschränkungen und Ausschlüssen soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur und dem Naherholungsbereich gewährleistet werden.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, die Vollgeschosszahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Diese Festsetzungen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und damit sind sie maßgeblich verantwortlich für das „Einfügen“ der neuen Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

##### 1. Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

In diesem Gebiet werden die Obergrenzen wesentlich unterschritten, was im Hinblick auf § 1a BauNVO („schonender Umgang mit Boden“) in Widerspruch steht.

Dies rührt von der Tatsache, dass die Grundstücke des ursprünglichen Bebauungsplans sehr groß waren (bis zu 1800 m<sup>2</sup>). Da sich die Grundstücke (entsprechend der Darstellung des alten Bebauungsplans) alle in Privatbesitz befinden, konnte keine beliebige Reduzierung der Grundstücksgrößen vorgenommen werden (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Die max. festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) kann nicht in allen Fällen erreicht werden, da sich durch die Festsetzungen der max. Gebäudegrößen (Länge, Breite, Vollgeschosse) bei größeren Grundstücken ein geringerer Wert ergibt.

2. Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Im WA ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Eine Wohnnutzung im Dachgeschoss ist nicht zulässig.

Die Höhen der baulichen Anlagen im WA werden durch die Traufhöhen festgesetzt. Diese werden ab natürlichem Gelände, oder bei Veränderung, von dem in Bauantrag festgesetzten Gelände gemessen.

Diese Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in die Landschaft einfügt.

6.1.3

Bauweise, abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise / Hausform

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung der Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der regionaltypischen Bauweise, Rechnung getragen werden.

2. überbaubare Grundstücksfläche

Im WA ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jeweils eine untergeordnete Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> möglich. Diese ist jedoch bezüglich Größe und Situierung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt abzustimmen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Erstellung der erforderlichen Nebenanlagen erreicht werden.

6.1.4

Nutzungsbeschränkungen

Im WA wurde eine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen um das neue Siedlungsgebiet an die vorgefundenen Wohnstrukturen im Dorf anzupassen. Mit dieser Festsetzung will man den städtebaulichen Charakter des Dorfes Großseeham erhalten. Gleichzeitig will man angesichts der Größe des Baugebietes (im Verhältnis zum ursprünglichen Ort) regulativ eingreifen um ein „Überfremden“ in Grenzen zu halten.

So sind pro Einzelhaus, im Sinne eines Einfamilienhauses bei den größeren Gebäuden 10 x 14 m maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei den kleineren Gebäuden 9x 12 m max. 1 Wohneinheit zulässig.

6.1.5

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden über Nebengebäudebaufenster dargestellt. Da das Ausmaß des ruhenden Verkehrs enorm zugenommen hat besteht hier Regelungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung. Im ursprünglichen Bebauungsplan gab es diesbezüglich keine Darstellung.

Die Garagen sind dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet um eine Versiegelung soweit als möglich einzudämmen und um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Begründung		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 32

**11. Änderung:** Für die Einbeziehungsfläche des Mischgebietes mit seiner Bestandsnutzung und der Erweiterung um ein Baurecht (an der Stelle an der bisher die Stellplätze nachgewiesen werden) wird eine Neuordnung notwendig. Damit soll sichergestellt werden, dass das notwendige Parken der Wohn- u. Handwerksnutzung mit Anlieferverkehr auf dem Privatgrundstück – ohne Beeinträchtigung der anschließenden Kreisstraße bzw. des Wohngebietes funktioniert.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 öffentlicher Nahverkehr

In der Gemeinde Weyarn bestehen zwei öffentliche Buslinien, wobei Großseeham keine Haltestelle hat. Es bestehen aber Planungen das ÖPNV-Netz auszubauen. Die neue Nahverkehrsplanung beinhaltet auch einen Anschluss Großseehams.

### 6.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche ist so konzipiert, dass sie ausschließlich den Bewohnern (und der Hotelzufahrt) des Gebietes dient. Besucher, die zum See wollen, sollen außerhalb des Gebietes parken und können den Naherholungsbereich fußläufig erreichen.

### 6.2.3 Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sollen entlang des Wohnweges, im Seitenbereich, als Längsparker ausgewiesen werden. Die Anzahl soll nur dem Gebietsbedarf entsprechen, damit Besucher, die zum See wollen, nicht in das Gebiet hineinfahren.

### 6.2.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden Bereiche ohne Möglichkeit zur Ein- und Ausfahrt (zur Kreisstraße) vorgesehen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wurden Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

## 6.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

### 6.3.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet ist eine Trafostation (Bestand) vorhanden. Sie befindet sich auf öffentlichem Grund.

### 6.3.2 Flächen für Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Gebietes ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen. Das vorhandene Kanalsystem ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend ausgelegt. Die Hauptleitungen sind bereits verlegt.

Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

## 6.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Grundgedanke des grünordnerischen Konzeptes ist es, den Freiflächen im Baugebiet mehrere sich überlagernde Funktionen zuzuordnen. Somit werden Verflechtung und Einbindung in die landschaftliche Umgebung sicher gestellt.

Insbesondere im geplanten System zur Ableitung des Oberflächenwassers bündeln sich Funktion der Regenrückhaltung, der Entwicklung von naturnahen Biotopstrukturen und der Bildung von gliedernden und abschirmenden Grünstrukturen.

Bei der Planung wurde aus folgenden Gründen besonderes Augenmerk auf den sorgsam Umgang mit Oberflächenwasser gelegt:

Oberflächenwasser soll den Bereich des Baugebiets nach der Bebauung nicht schneller verlassen, als unter natürlichen Bedingungen vor der Bebauung.

Eine Versickerung in den Untergrund über Schluckbrunnen soll nicht stattfinden, um Schadstoffeintrag in tiefere Grundwasserleiter zu vermeiden. Es ist daher Wunsch des Gemeinderates, das Wasser in einer südwestlich angrenzenden Fläche gedrosselt (Regenrückhalte mulden) über Feuchtflächen entlang des Grossseehamer Sees diesem zuzuleiten.

Für die dargestellte Art der Wasserbewirtschaftung sind im privaten und öffentlichen Bereich Flächen erforderlich, auf denen Wasserrückhalt und Ableitung von den Grundstücken erfolgen kann. Die Rückhalte mulde westlich der geplanten Bebauung wird durch günstige topographische Gegebenheiten beinahe schon natürlich vorgezeichnet; die Zuleitungszonen sind über ihre technische Funktion hinaus wichtige Elemente zur Gliederung des Baugebietes.

Diese Flächen gleichen als naturnahe Lebensräume mit vielfältigem Standort-Mosaik durch die bauliche Entwicklung beeinträchtigter Funktionen im Naturhaushalt aus, z. B. indem sie Lebensraum für verschiedene Artengemeinschaften auf wechselfeuchten bis trockenen Kleinstandorten bilden und den Wasserhaushalt normalisieren.

Die Zuleitung zu der dargestellten Rückhaltezone erfolgt über maximal 1 m tiefe Gräben bzw. über entsprechende Sammelleitungen.

- 6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Die Leitungen für die Wasserver- und -entsorgung wurden auf Grundlage des alten Bebauungsplans verlegt. Bei der Überarbeitung wurde versucht die Leitungsführungen soweit als möglich auf öffentlichen Grund zu führen.  
Soweit Leitungen für die Abwasser- und Wasserversorgung durch Baugrundstücke verlaufen, sind dafür Leitungsrechte festgesetzt.
- 6.6 Telefon- und Stromleitungen  
Wegen der unmittelbaren Seennähe sowie dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Seehamer See“ sind an die landschaftliche Einbindung des Bebauungsplangebietes und der damit verbundenen Bebauung erhöhte Anforderungen zu stellen. Es wird daher im Bebauungsplan ausdrücklich festgelegt, dass die Strom- und Telefonleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen.  
Die grundsätzliche Festlegungsmöglichkeit ergibt sich aus § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB (vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB, 3 9 Rd. 88).
- 6.7 Antennenanlagen\*  
Antennenanlagen dürfen aufgrund der besonderen landschaftlichen Sensibilität des Gebietes nicht auf dem Dach angebracht werden.  
Antennen dürfen das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild nicht verunstalten (Art. 11 BayBO). Vgl. weiterhin Pkt. 6.9.

---

\* **2. vereinfachte Änderung:** Die Begründung zur zentralen Antennenanlage entfällt. Die neue Festsetzung zu den Antennenanlagen ist mit Pkt. 6.7 und 6.9 begründet.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 19	„Großseeham - Süd“
Begründung		11. Änderung v. 12.04.2018	Blatt Nr. 34

- 6.8                    Lärmbelastungen und Schallschutz  
Es ist nicht mit Überschreitungen der Pegelrichtwerte für das WA zu rechnen.
- 6.9                    Gestalterische Festsetzungen  
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 10 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, Außenantennen, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

**7** **Beteiligungen**

7.1 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Die Bürgerbeteiligung wurde am ..... durchgeführt.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

- 8.1 Bodenordnung / Umlegungsverfahren  
Ein Umlegungsverfahren im Sinne des § 45 ff BauGB ist erforderlich, um die Neugestaltung des Gebietes hinsichtlich der städtebaulichen Ziele zu ordnen. Das Umlegungsverfahren wird von der Direktion für Ländliche Entwicklung, Infanteriestr. 1 in München durchgeführt. Die Gemeinde hat einen Umlegungsausschuss gebildet.
- 8.2 Kosten und Finanzierung
- 8.2.1 Erschließung  
Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Weyarn. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Trennsystem) wurden bereits im Vorgriff erstellt.
- 8.2.2 Grünflächen
- 8.2.3 Abwasserbeseitigung  
Trennsystem: Oberflächenentwässerung
- 8.2.4 Kosten für Straßen und Wege
- 8.2.5 Kosten für Grünanlagen
- 8.2.6 Kosten für Wasserver- und -entsorgungseinrichtungen

## 9 Städtebauliche Zahlenwerte

### 9.1

#### Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ..2,52.. ha mit folgender Unterteilung:

– **Nettowohnbauland**

in Gegenüberstellung urspr. Bebauungsplan<> Änderungsentwurf

Parz.-Nr.	ursprüngl. Nutzung	ursprüngl. Größe	neue Größe / (Flächenanteil)	gepl. Nutzung	prozentualer Flächenabzug
1	WR	≈ 1.723,00 m <sup>2</sup>	≈ 1.491,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA	≈ 13,5 %
2	WR	≈ 1.789,00 m <sup>2</sup>	≈ 1.548,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA	≈ 13,5 %
3 + 9	WR	≈ 1.416,00 m <sup>2</sup>	A ≈ 817,00 m <sup>2</sup> B ≈ 782,00 m <sup>2</sup> C ≈ 791,00 m <sup>2</sup> ≈ 2.390,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA WA WA	≈ 13,5 %
	WR	≈ 1.348,00 m <sup>2</sup>			
4 + 10	WR	≈ 1.360,00 m <sup>2</sup>	A ≈ 783,00 m <sup>2</sup> B ≈ 769,00 m <sup>2</sup> C ≈ 767,00 m <sup>2</sup> ≈ 2.319,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA WA WA	≈ 13,5 %
	WR	≈ 1.321,00 m <sup>2</sup>			
		≈ 2.681,00 m			
5	WR	≈ 782,00 m <sup>2</sup>	≈ 710,00 m <sup>2</sup> (≈90,8 %)	WA	≈ 9,2 % (Erschließung von Kreisstraße)
6	WR	≈ 1.342,00 m <sup>2</sup> (entspr. FNP)	≈ 1.161,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA	≈ 13,5 %
7	WR	≈ 1.365,00 m <sup>2</sup>	≈ 1.181,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA	≈ 13,5 %
8	WR	≈ 1.268,00 m <sup>2</sup>	≈ 1.097,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA	≈ 13,5 %
11	SO	Gesamtfläche : 8.042 m <sup>2</sup> Red. Fläche: 6.957 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)		SO	
12	SO	Grundstücke Baumann		SO	
13	SO			≈6.033,00 m <sup>2</sup> (entspr. FNP)	≈ 5.745,00 m <sup>2</sup>
14	SO			SO	
15	WR	≈ 2.009,00 m <sup>2</sup>	≈ 1.212,00 m <sup>2</sup>	WA	≈ 39,7 %
16	WR	≈ 1.410,00 m <sup>2</sup>	≈ 1.220,00 m <sup>2</sup> (≈86,5 %)	WA	≈ 13,5 %
<b>Summe</b>				<b>Flächenabzug ges.</b>	

– **Öffentliche Flächen**

Die öffentlichen Flächen sind wie folgt verteilt:

– Öffentliche Grünflächen Angerfläche und Freihaltebereich zum See	1.650,00 m <sup>2</sup>
– Verkehrsflächen Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung inkl. Fußweg und Begleitgrün	2.925,00 m <sup>2</sup>
Fuß-, Rad u. sonstige Wege inkl. Fußweg und Begleitgrün	525,00 m <sup>2</sup>

– **Bruttobauland**

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

– Allgemeines Wohngebiet	14.330,00 m <sup>2</sup>
– Sondergebiet	5.745,00 m <sup>2</sup>
– Verkehrsflächen	3.450,00 m <sup>2</sup>
– <u>öffentliche Grünflächen</u>	<u>1.650,00 m<sup>2</sup></u>
– zusammen	25.175,00 m <sup>2</sup>

9.2

Bruttowohndichte

1. Wohnungsdichte

Die Wohnungsdichte errechnet sich durch den Quotienten (Wohneinheiten/Hektar), bezogen auf das Bruttobauland ohne SO.

– Wohneinheiten (1 bzw.2 je Bauparzelle)	21,00 WE
– Wohnungsdichte	11,00 WE/ha

2. Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus dem Quotienten (Einwohner/Hektar)

– Angenommene Belegungsdichte	3,25 EW/WE
– Siedlungsdichte	ca. 36 EW/ha

3. Zu erwartender Einwohnerzuwachs

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs errechnet sich aus den möglichen Wohneinheiten (WE) mal die Belegungsdichte EW/WE

– Zu erwartender Einwohnerzuwachs	68,00 EW
-----------------------------------	----------

## 10

### **Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 5 genannten Ziele.

Durch die Neuaufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine *erheblichen* nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als öffentliche und private Grünflächen / Pflanzflächen ausgewiesen (vgl. Textteil).

**11 Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung**

11.1 Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

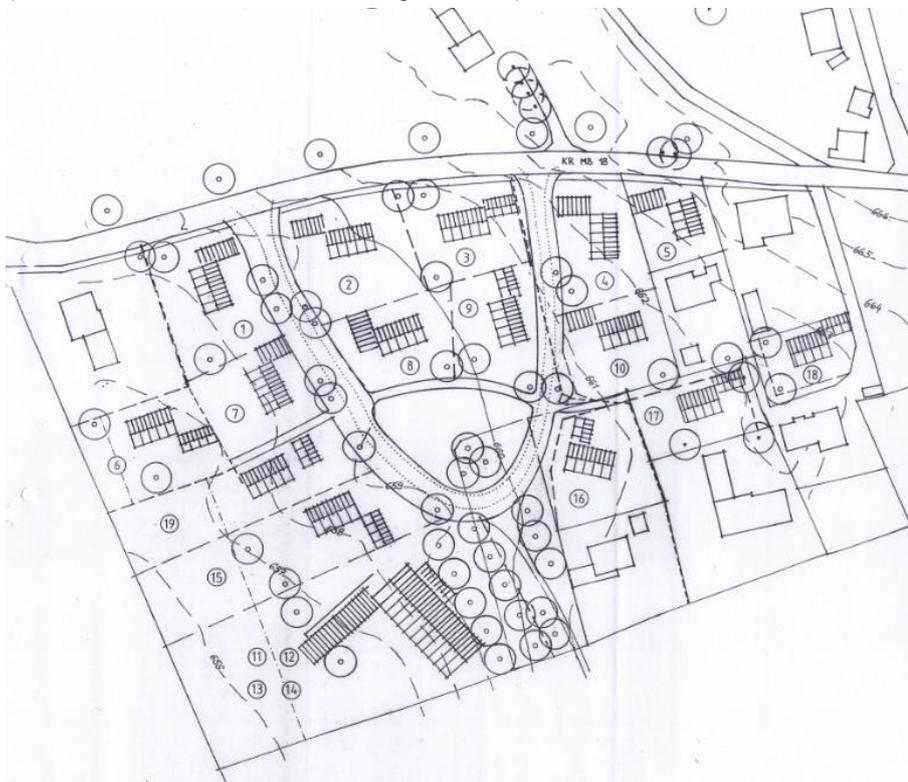
11.1.1 Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis gem. § 4 Abs. 3 BauGB

11.2 Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

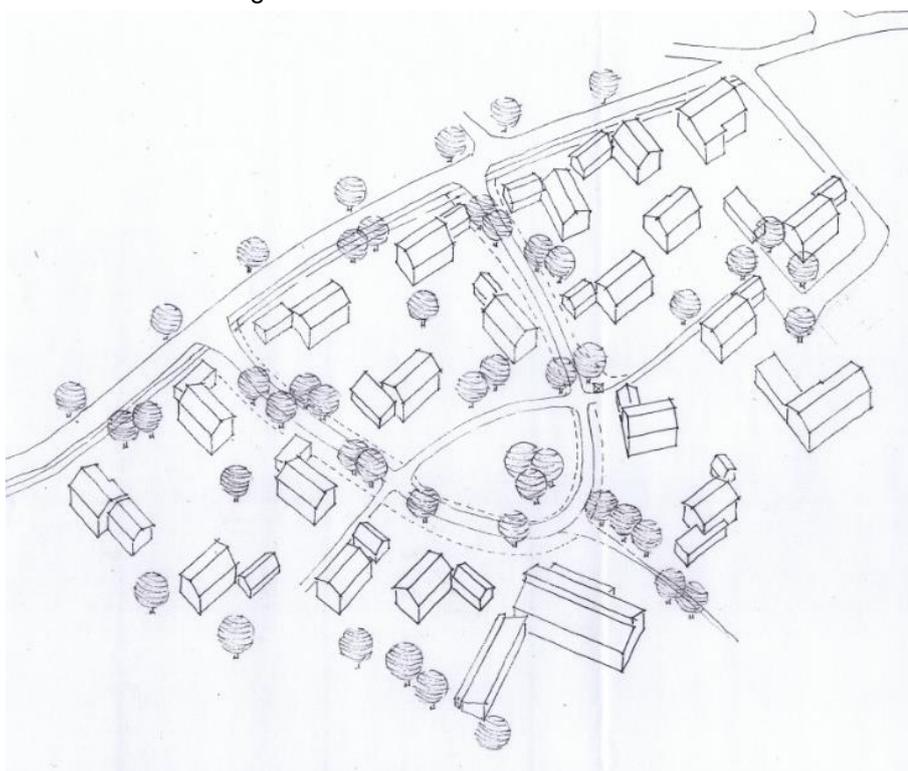
11.2.1 Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis

## 12 Anlagen

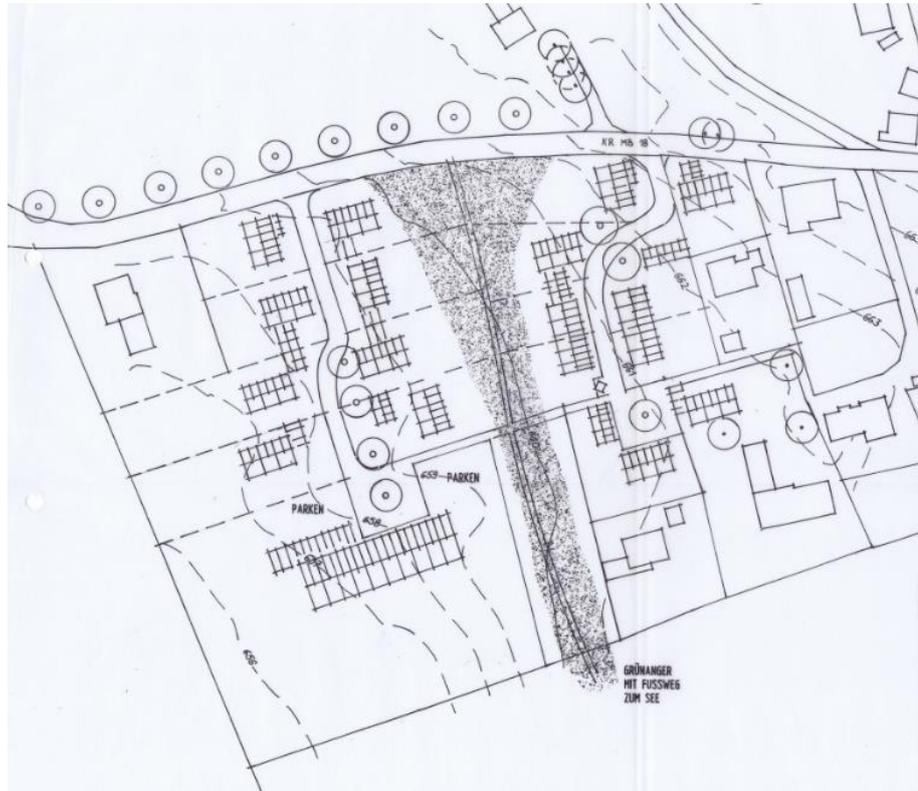
12.1 Entwurfsvarianten zum Bebauungsplan Nr. 19  
Variante 1: „Grünanger“ vom Januar 97  
(auf dieser Variante wurde weitergearbeitet)



Isometrie zur Planungsvariante



Variante 2: „Grünzäsur“ vom Januar 97



Variante 3: „Wendehammer“ vom Januar 97

