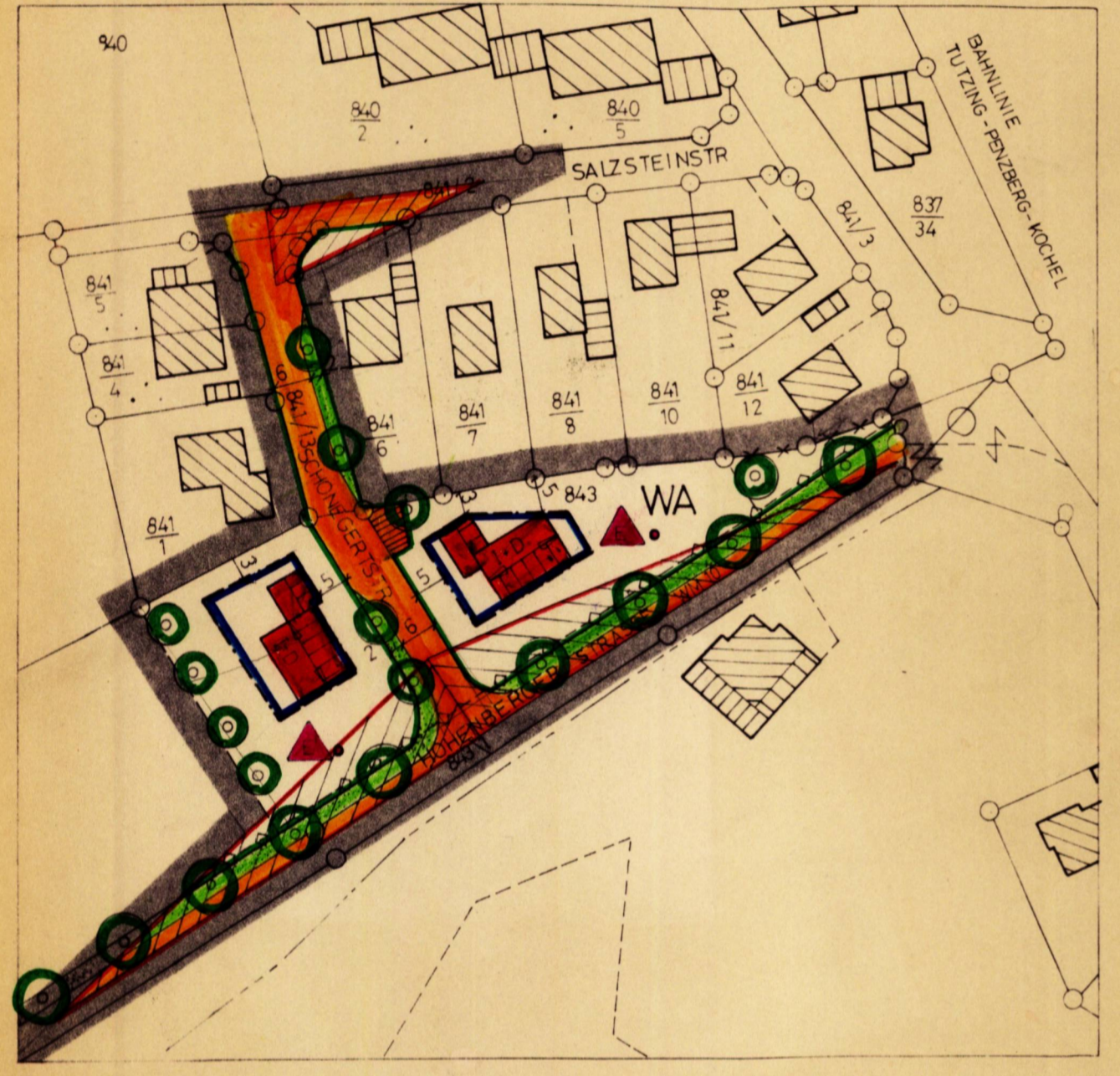


Beb. Plan ist aufgehoben  
 durch Rechtskraft des neuen  
 Beb. Plans von 24.02.01

**BEBAUUNGSPLAN**  
 "zwischen Hohenberger Straße und  
 Salzsteinstraße" Gemeinde Seeshaupt  
 Landkreis Weilheim-Schongau



M 1:1000

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehendes 20kV Erdkabel
- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper

**C) Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der Nutzung**  
 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wie abgegrenzt festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**  
 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,35 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen oder die Grundflächenbegrenzung ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße**
  - a) Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
  - b) Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 700 m<sup>2</sup>.
- 4. Abstandsflächen**  
 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.  
 Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

**5. Dachform (Hauptgebäude)**

Die Hauptgebäude sind mit einem 22° - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.  
 Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen.  
 Kastengesimse sind unzulässig.

**6. Sonnenkollektoren**

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsganges oder an der Traufe zulässig.  
 Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

**7. Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Garagen und Nebengebäude sind -sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind- mit flachgeneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.  
 Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

**8. Fassaden**

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

- a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
- b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

**9. Einfriedung**

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,0 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten.

- a) Zwischenzäune können aus verzinktem Maschendraht an Rundsenssäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
- b) Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

**10. Gartenflächen**

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

**12. Bodenversiegelung**

Eine Bodenversiegelung des unbebauten Grundstücksteils ist zu vermeiden. Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden!

**13. Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, ist das gesamte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

**14. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

**15. Leitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.

**16. Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßennitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

**17. Lagern, Abstellen etc.**

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

**Schneelast**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 114 kp/m<sup>2</sup> waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

**D) Verfahrensvermerke** zum Bebauungsplan "Zwischen Hohenberger Straße und Salzsteinstraße"  
 Gemeinde Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)/Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG/§ 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. (15.05.87 - 18.06.87)
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 08.10.1987 gem. § 2 Abs. 5 BBauG/§ 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG/§ 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.1988 bis 11.03.1988 im Rat der Gemeinde Seeshaupt öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluß vom 05.04.1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG/BauGB als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:  
 Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 26.04.1988 gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i.OB, 27. Juni 1988  
 München, .....  
 Drost Oberregierungsrat

e) Anzeigeverfahren:  
 Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ..... dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.

mit Schreiben vom ..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 09.06.1988 durch Seeshaupt gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.  
 Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Seeshaupt, den 05.06.1988  
 Siegel  
 A.Bürgermeister

**Anfechtungsfristen:**

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG/BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluß/Genehmigung/Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde/Stadt geltend gemacht wurde. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB).

Planfertigung: Weilheim i.OB, 10.07.1987  
 Planungsstelle

Nadler  
 Nadler

Änderungen:  
 14.09.1987  
 26.01.1988

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche mit Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- 1+D** Haustyp 1+D: Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig; Kniestock max. 1/7 der Giebelseite, jedoch höchstens 1,60 m; überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Ga) max. 160 m<sup>2</sup>
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung (Wohnhaus) zwingend
- Sichtdreieck
- Maßzahlen in Meter
- Bepflanzung bindend (symbolische Darstellung, keine Lagefestsetzung)
- öffentliche Grünflächen
- Pflasterung
- WA** allgemeines Wohngebiet