

„NÖRDLICH DER SALZSTEINSTRASSE“
GEM. SEESHaupt
LKR. WEILHEIM - SCHONGAU



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche mit Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- I + D** Haustyp: Erdgeschoss, Dachgeschossausbau zulässig; Kniestock max. 1/7 der Giebelbreite, jedoch höchstens 1,6 m; überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Ga und Nebengebäude) max. 160 m² bei Parz. (A), max. 200 m² bei Parz. (B)
- II** Haustyp: max. 2 Vollgeschosse ohne Kniestock zulässig oder auch Typ I+D; überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Ga und Nebengebäude) max. 180 m²
z.B. nur Vollgeschoss zulässig, dann nicht zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirsrichtung
- Sichtdreieck
- Maßzahlen in Meter
- private Ortsrandeinpflanzung und Bepflanzung der Bauparzellen (symbolische Darstellung ohne Lagefestsetzung)
- MI** Mischgebiet
- GE/e** Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- zwingend zu erhaltender Baumbestand
- gewerblich genutzte Bauteile

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 840** Flurstücksnummer
- Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- privates Grün
- Parzellenbezeichnung
- Straßenbegleitgrün

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der Nutzung**
- a) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE/e) und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO wie abgegrenzt festgesetzt. Je Parzelle werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Wohnungen im GE/e sind nur betriebsgebunden gestattet. **VA3**
 - b) Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen von zugelassenen Betrieben im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) bleiben davon unberührt und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - c) Im Bereich des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GE/e = Parzelle A) muß der gewerbliche Anteil an der Bruttogeschosßfläche (BGF) des zu errichtenden Gebäudes mindestens 50% betragen. Für Parzelle B (Mischgebiet) wird ein mind. 25%-Anteil gewerblich genutzter Bruttogeschosßfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Im Bereich des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl von max. 0,7 und die Geschosßflächenzahl von max. 1,0 bestimmt.
- b) Im Bereich des GE/e sind während der Tagzeit (7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte (Beurteilungspegel) eines Mischgebietes (MI) zwingend einzuhalten. Nacharbeit wird im GE/e-Gebiet nicht zugelassen.
- c) Im Bereich des Mischgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls durch die Baugrenzen festgesetzt, sowie durch die Grundflächenzahl von max. 0,4 und die Geschosßflächenzahl von max. 0,6 bestimmt.

3. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 23°-28° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Materialien in naturrotem Farbton zu erfolgen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengiebel sind unzulässig.

4. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für die Parzellen (A) und (B) 1.500 m².

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen für die betriebseigenen Personen und Lastkraftwagen sowie für Bedienstete und Besucher, sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt.
- b) Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Massiv- bzw. Holzskelettbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. **VA3**
- c) Vor den Garagen bzw. an Grundstückszufahrten ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, der zur Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Stauräume bzw. Stellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden (sog. Carports).

6. Fassaden

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

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,0 m hohe Holzzäune mit überdeckten Säulen festgesetzt. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig.

- a) Zwischenzäune können aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen 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 bis 1,50 m Höhe zulässig. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0 m nicht überschreiten.

8. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist ist pro 300 m² Grundstücksfläche 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum 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 Thuja 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 Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

9. Bodenversiegelung

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

10. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation anzuschließen. Die Müllentsorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.

11. Leitungen

Im Geltungsbereich sind sämtliche Versorgungsleitungen zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TMG bleiben davon unberührt.

12. 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.

13. 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 Ziff. 3 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton, und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

Hinweise

- a) Schneelast
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 114 kp/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

D) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Nördlich der Salzsteinstraße" der Gemeinde Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), 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 wurde durchgeführt in Form einer *Öffentlichen Sitzung*. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
Seeshaupt den 07.03.1988
Runt
1. Bürgermeister
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.07.86, d. 03.12.87 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.
Seeshaupt den 07.03.1988
Runt
1. Bürgermeister
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 14.07.1986 bis 11.08.1986 im *Kartmann 21-3* öffentlich ausgelegt.
Seeshaupt den 07.03.1988
Runt
1. Bürgermeister

- d) Die Gemeinde *Seeshaupt* hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.04.1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Seeshaupt den 07.03.1988
Runt
1. Bürgermeister
- e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 01.07.1988 gem. § 11 BBauG genehmigt.
Seeshaupt den 20.08.1988
Runt
1. Bürgermeister
- f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 27.07.1988 bis 12.08.1988 im *Kartmann* gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 20.07.1988, ortsüblich durch *Anschrift* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.
Seeshaupt den 27.08.1988
Runt
1. Bürgermeister

E) Hinweis:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertigung: Weilheim 1.08. 05.05.1986
Planungsstelle

Stinzingel
Steger