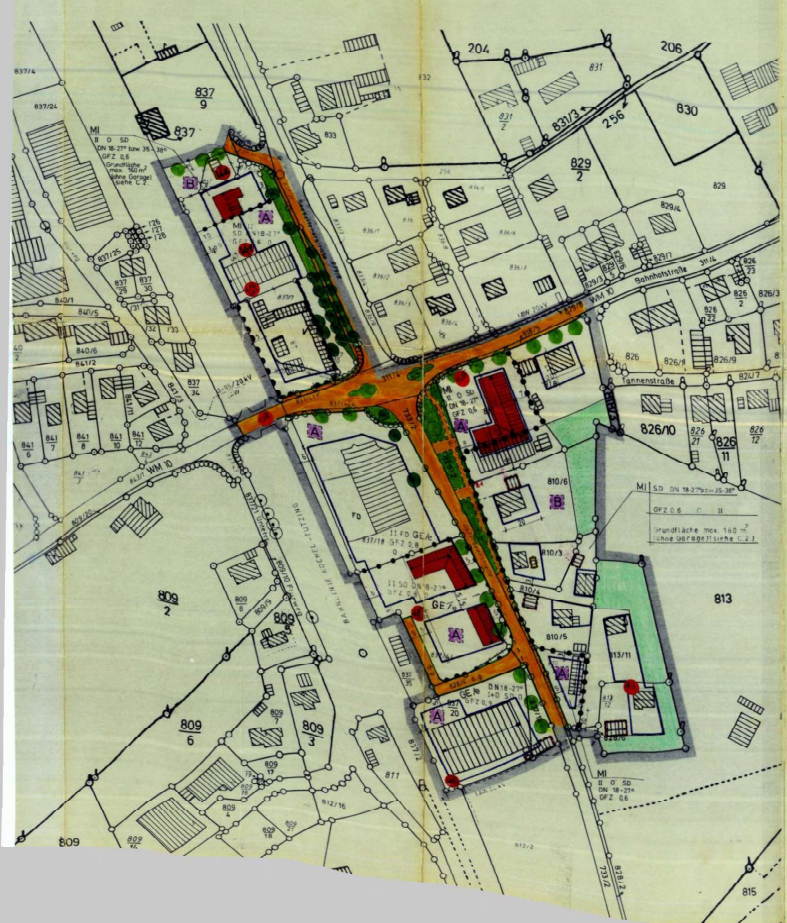


Bebauungsplan "An der Osterseenstraße,"

M. 1:1000
Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkefährlichkeitsbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Charaktercharakter
- Zu- und Ausfahrtverbot
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Caravan- und Stellplätze
- Aufwendig zu erhaltender Baumbestand
- zu pflegendes Solitärgehölze (keine La- festsatzung)
- Fußweg
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- SO Satteldach
- FD Flachdach
- H HausTyp II: maximal Erdgeschoss und Ober- geschoss als Vollgeschoss, über den II. Vollgeschoss nur noch ein konstruktiver Kniestock von max. 0,40 m oder 1/0
- I-D HausTyp I-D: ein Vollgeschoss mit Kniestock bis max. 0,40 m Höhe, nachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- GE 6.5 Geschosflächenzahl, hier 6,5
- offene Bauweise
- DN 18-27 Dachneigung, hier 18-27°
- Nutzungstrennungslinie
- nur gewerbliche Nutzung gemäß den Festsetzungen durch Text c) 1.4 möglich
- nur Wohnnutzung gemäß den Festsetzungen durch Text c) 1.0 möglich
- öffentlich gewidmeter Eigentümerweg

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzunehmende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- unversändlicher Vorschlag für Form und Stützung der geplanten Baukörper
- bestehende Gebäude
- Verneinung in Meter
- Parzellierungsvorschlag
- Flurteilung
- abzureichende Gebäude
- KV-Kabel der Isar-Asper-Werke

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie Zeich- nerisch dargestellt als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/6) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Die Ziffern 6 und 7 des § 6 Abs. 2 und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sowie die Ziffer 7 des § 8 Abs. 2 und die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Unzulässig sind des Weiteren:
a) Anlagen, die nach den §§ 4 oder 12 des Bundes-Immi- sionsschutzgesetzes (BImSchG) einer Genehmigung bedür- fen und in der Vorplanung nur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) genannt sind.
b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Ab- fall sowie Aufwertsatzplätze und ähnlich wirkende Lager- flächen.
c) Vergärungsanlagen (Düstrochsen, Süßlaktosen, etc.).
d) Einzelhandelsbetriebe über 600 m² Verkaufsfläche.

- e) Betriebs- und Anlagen, deren Flächenbefragungs-Festsetzungen- maßnahmen Flächenbezogene Flächenzahl von 56,6 GE/100 m² tagsüber und 41,6 GE/100 m² nachts über- schreiten.
Die Nachfrist beträgt 9 Stunden; sie beginnt um 23.00 Uhr und endet um 07.30 Uhr.
f) Die Pl.Nr. 837/6 Südteil, 837/7, 837/11 Teilfläche, 810 Nordteil und 810/7 dürfen nur **gewerblich** genutzt werden. Wohnungen sind nicht zulässig.
g) Die Pl.Nr. 837/6 Nordteil, 818, 819 Südteil, 810/6, 810/7, 810/8, 810/9, 810/10 und 810/12 dürfen nur zu **Wohnungen** genutzt werden.
In Wohnungen betrieblastige Büroräume sind zulässig.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen Baugrenze, durch die max. Geschosflächenzahl, die Anzahl der Geschosse und im Mischgebiet durch eine max. Grundfläche (ohne Terrassen und Nebengebäude) von 160 m² für die Pl.Nr. 810/7-9; 811/1-12, 818, 837/6, 837/6 Nordteil u. 810/ Südteil.

3. Bauliche Gestaltung - Maximaler Grundstücksgröße

Haupt- und Nebengebäude sind als getrennte Einheiten aus- zubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Fassadenwirkung.
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu ver- wenden, dessen Frontbreite max. 1/3 der Länge ist, die die Ge- bäudebreite, Kniestockhöhe sind nicht erlaubt.
Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in der Hauptgebäude einzusetzen oder in unmittelbarem An- schluß zu errichten. Ausräucher können bei betrieblich be- dingten Erfordernissen gestattet werden.
Inwieweit elektrische Leitungen aller Art sind - soweit techn. möglich - als Erdleitungen auszuführen.

4. Außenanlagen

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzt und gestrichene Mauerflächen; Natur- steinmauerwerk oder -verkleidungen; nichtverputztes Glas; Holz; kunstgestrichenes oder lackiertes Holzwerkstoff; in- wasserpermeables Baueisen (Rahmen, Hinzusetzungen, Rahmen) untergeordnetes Baueisen (Treppen etc.) zur gestalterischen Gliederung.

Die Fassadenfarbe ist in gedunkel Weiß zu halten bzw. in der Bestand anzupassen. Scheibenformate bis max. 2 m²; Öffnungen in stehende Bauelemente (Türen, Fenster) auch an den Ecken Balkenbrüstungen sind in Holz auszuführen.

5. Dach

Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen hat mit Beton- oder Tonbauelementen in naturrotter Farbe zu erfolgen.
Dachschneitschneide (negative Giebeln) sind unzulässig. Dachgaub- en sind erst ab einer Dachneigung von 30° möglich.
Liegende Dachflächenanleger werden in der Größe auf max. 0,8 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dach- schneitschneide.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf den Hauptgebäude ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zu- lässig. Die Kollektoren sind in die Dachstruktur zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebä- uden und Caravan sollte möglichst eine dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
Bei Energieerichter anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind zulässig, wenn sie in Kupferblech oder rotlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind den Hauptbauten in Material, Farbe und Form anzupassen, auch in Dachform und -neigung. Die Anbringung von Stellplätzen ist in den Nebengebäuden, Nebengebäuden, Booten sowie oberirdischen Lagerbehälter für Flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
Die Anforderungen für die Stellplätze sind durch die Bau- bedingungen und Bauweisen sind auf den Betriebsabläufe un- terschiedlich.
Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landesrichtlinien bestimmt. Für Garagen bzw. Zufahrten vor dem Hoftor/Betriebsator ist ein Einbaue von mind. 3 m von Einbaumittelpunkt Freizeithalter, bzw. LKW-Zufahrten von mind. 8 m.

8. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen darf die Verträglichkeit durch eine Ver- schlechterung des Sichtverhältnisses nicht beeinträchtigen. Die Oberkante der freistehenden Werbeanlage darf max. 3 m über Fahrbahnmitte liegen.

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen die Fassadenfläche max. 3 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Aktive bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden. Die Wer- beflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.

Nicht zugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichterbanner, bewegliche Werbeflächen sowie grell be- leuchtete Werbeanlagen.

Werbeanlagen an reinen Wohngebäuden sowie für Fremdpark- weise, welche mit der gewerblichen Nutzung des Gebäudes keinen un- mittelbaren Bezug haben, sind unzulässig.

9. Einfriedigungen

für GE/6 und MI an Bahnkörper
Die Zaunhöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt. Es wird ver- zinkter Maschendraht an Runderneisen vorgeschrieben. Tür- ren und Tore sind in Material auf das Zaunbild abzustimmen. Die Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu hinterlegen.
Zur- und Ausfahrten von Betriebsgrundstück sind nicht in An- ordnungsbereich von Straßenneigungen sowie in weniger als 10 m Entfernung von Einmündungen und Kreuzungen und nur bis max. 3,0 m Breite gestattet.

10. Verriegelung von Flächen

In Geltungsbereich sind straßenseitig nur max. 1 m hohe Holz- zäune (Hohlzäune, Jägerzäune, etc.) mit überdeckten Stützen zulässig. Holzstämme dürfen die 1,10 m zulässige Höhe nicht überschreiten. Zwischenräume sind der Höhe der Stra- ßenfläche anzupassen. Metallgitteranlagen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten. Metallnetzelemente sind mög- lichst verdeckt und unauffällig zu integrieren.

Verfahren- und Formvorschriften:
Eine Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften - so die Ver- zierung für die Verriegelung der Fläche und der Fläche identifi- zieren sowie die Verriegelung bedingt der Beschäftigung über den Hauptgebäude und der Grundstücksgrenze - ist unzulässig, wenn sie sich entgegen einer Ziffer des Bebauungsplans geltend machen lässt.

Möglichst Abwägung, in Höhe der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzten Grenze der öffentlichen und pri- vaten Nutzung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

11. Erdverformung

(Angraben, Grundstücksabfahrt, Para- pelschneitschneide, etc.)
Die aus Dach-, Hof- und Straßenseiten anfallenden, nicht verschürften Regenwasser sind örtlich zu verzirkeln.
Die unbenutzte Grundstücksfläche (auch innerhalb der über- baubaren Grundstücksfläche) ist - soweit sie nicht unbedingt notwendig, für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lager- flächen erforderlich ist - innerhalb einer Länge nach Bau- richtung gärtnerisch zu gestalten.
Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbre- chung des Grundstrafens zwischen Straße und Zaun wird auf max. 6 m begrenzt.

Je angelegene 250 m² Grundstücksabfahrt sind mindestens ein heimischer standorttreuer Laubbau zu pflanzen; je 10 m² Grünfläche ein Strauch.

Der erhaltene Baumbestand ist bei den jeweiligen Eingrup- pierungen für die Bebauung der betroffenen Parzelle detail- liert einzulassen. Bauarbeiten und Sicherungsmaßnahmen sind gem. DIN 18 920 auszuführen.

Samenpellets, Strohplattflächen sind durch Pflanzzellen, Mauerstein etc. in Teilbereiche mit max. fünf Stellplätzen zu gliedern.
Anpflanzungen müssen mindestens die in Bayer. Nachbarrecht (AGBN) enthaltenen Abstände zur Bahnhofsgebäudegrenze einhalten. Die Einbauehöhe anzugewiesenen Bäume sind geringer sein als den Abstand zur Überleitungsanlage bzw. zum Re- gelschienenbereich sowie die Vorschriften der Deutschen Bau- norma zu beachten.

12. Aufschüttungen und Erdentwürfen

Private Terrassenaufschüttungen o. Ä. sind unzulässig. Das Gelände ist in weichen Linsen auszugleichen. Stützmauern sind soweit möglich durch flache Böschungen zu vermeiden. Unvermeidbare Stützmauern sind mit Naturstein auszuführen bzw. zu verkleiden oder in steinernem gebackten Sicht- mauerwerk herzustellen und dürfen eine sichtbare Höhe von 50 cm nicht übersteigen. Zäune auf den Stützmauern sind unzu- lässig.

Hinweise:

- a) Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelgeschwindigkeit von 114 km/h² waageerechter Grundrind- anzuwenden.
- b) Für die Baugrunderkünde ist ein Freiflächenabstufungs- plan gem. Art. 3 BayBO mit dem Baugesch. der Genehmig- ungsbehörde vorzulegen.
- c) In Bereich der Pl.Nr. 837/20 (Gemeindlicher Bauhof) kann es in Rahmen des Ministerialbeschlusses 21 Überörtlich- ungsverfahren festgesetzter Regel- oder anderen zulässiger Richtwerte kommen.
Auf Art. 1 Abs. 3 und 4 des Bayer. Immissionschutzge- setzes (BayImSchG) wird insofern verwiesen.

Verfahrensvorschriften

Die Gemeinde beschließt, die §§ 3 und 4 des Baugesch. setzes (BauG) und § 2 des GemeindebauG (GmBauG) für die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

a) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

b) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

c) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

d) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

e) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

f) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

g) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

h) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

i) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

j) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

k) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

l) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

m) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

n) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

o) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

p) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

q) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

r) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

s) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

t) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

u) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

v) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

w) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

x) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

y) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.

z) Die Verriegelung der Fläche im Rahmen der Bebauungsplanung schriftlich gegenüber der Gemeinde erklärt werden. Wird die Verriegelung oder der Mangel begründet, so ist dem abzuweichen.