

standteil dieser Verordnung.

(4) Der Bebauungsplan ist ferner bestimmend für die Straßenführung, Straßenbreite und Grenzabstände, die Aufteilung in Baugrundstücke, die Gebäudestellung und für die Firstrichtung der Gebäude.

## § 2

### Bauweise

(1) Für das gesamte Baugelände ist nur die offene Bauweise zugelassen. Es werden eingeschossige, entlang der Bahnhofstraße zweigeschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen. Die Errichtung von Wochenendhäusern, Behelfsbauten und dergl. ist nicht gestattet.

(2) Die Gebäudehöhe richtet sich nach der im Bebauungsplan angegebenen Geschößzahl.

## § 3

### Grenz- und Gebäudeabstand

(1) Der Abstand der Wohngebäude voneinander muß mindestens 7 m betragen. Damit dieser Gebäudeabstand gewahrt bleibt, muß grundsätzlich von der Nachbargrenze ein Abstand von wenigstens 3,50 m eingehalten werden. Mit Zustimmung des Nachbarn, die durch Unterschrift der Baupläne erklärt werden muß, kann aber bei Wahrung des Gebäudeabstandes ausnahmsweise auch ein geringerer Grenzabstand zugelassen werden. Der Nachbar hat dann einen entsprechend größeren Grenzabstand einzuhalten.

(2) Den Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bestimmt jeweils der Bebauungsplan. Einfriedungen sind auf der Begrenzungslinie zu errichten.

## § 4

### Bauform

(1) Als Grundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigstens um  $\frac{1}{5}$  länger ist als die Breitseite. Auf dem Bebauungsplan sind Baurichttypen angegeben, die Aufschluß über die Dachneigung, Sockel- und Geschößhöhe geben. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger und bei mehrgeschossiger Bauweise 22 Grad bis 26 Grad betragen. Das Dach ist stets als Satteldach mit Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Hauses auszubilden. Der Wechsel zwischen erd- und mehrgeschossigen Häusern erfolgt nur in zusammenhängenden in sich abgeschlossenen Baugruppen nach dem Bebauungsplan.

(2) An im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen, besonders bei Geschäftsbauten oder bei Gebäuden mit überwiegend öffentlichem Charakter können höhere Baukörper entwickelt werden.



AMTSBLATT NR. 3  
der Gemeinde Seeshaupt  
vom 11. September 1963

*Mit 12.000 Mark  
An Sachgebiet 1/6  
7. gest. Kenntnis-  
nahme in Verbleit*

*Beb. Plan gen. mit  
Bescheide v. 22.11.1960*

Weilheim, den 27.1.64  
Landratsamt

Bekanntmachung

Gemeindevordnung

über die Regelung der Bebauung im Baugebiet an der Bahnhof-  
straße Pl. Nr. 826 der Gemeinde Seeshaupt.

*174  
1. Abs. 4. Rics  
31. Jan. 1963*

Auf Grund des Art. 62 Abs. 1 und 4 des Landesstraf- und Ver-  
ordnungsgesetzes (LStVG) vom 17. November 1956 (BayBS I S. 327)  
i. d. F. des Gesetzes vom 22.12.1960 (GVBl. S. 296), des Art.  
101 des Polizeistrafbuchgesetzes vom 26.12.1871 (BayBS I  
S. 341), i. V. mit Art. 76 Abs. 1 Ziffer 5 LStVG, § 2 Abs. 2  
der Bayerischen Bauordnung vom 17.2.1901 (BayBS II S. 446),  
der §§ 1, 2, 4 und 5 der Verordnung über die Regelung der Be-  
bauung vom 15.2.1936 (RGBl. I S. 104), der §§ 2, 3 der Ver-  
ordnung über Baugestaltung vom 10.1.1936 (RGBl. I S. 938),  
der §§ 2, 5, 63 der Verordnung über Garagen und Einstell-  
plätze vom 17.2.1939 (RGBl. I S. 219), des Art. 31 Abs. 2  
des Gesetzes über die Wohnungsaufsicht vom 8.2.1937 (BayBS II  
S. 463) erläßt die Gemeinde Seeshaupt folgende mit Entschlie-  
bung der Regierung von Oberbayern vom 7. März 1961 Nr. II/4 -  
8003 Weil 3 für vollziehbar erklärte Gemeindeverordnung:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für das Bauge-  
biet "an der Bahnhofstraße", bestehend aus dem Grundstück  
Flurstück - Nr. 826.

(2) Das in § 1 Absatz 1 näher umschriebene Gebiet ist ge-  
mischtes Wohn- und Gewerbegebiet mit nicht störenden gewerb-  
lichen Betrieben.

Als störende und daher unzulässige Betriebe sind anzusehen:

Alle Anlagen, die geeignet sind, für die Bewohner der benach-  
barten Grundstücke oder für die Allgemeinheit erhebliche Nach-  
teile, Gefahren oder Belästigungen (durch Gas, Dämpfe, Lärm,  
Staub, Ruß, Rauch, Wärme, Erschütterungen, erhöhten Lastwagen-  
verkehr usw.) herbeizuführen; hierzu gehören auch namentlich  
Anlagen nach § 16, 27 der Gewerbeordnung, Anlagen zum Betrieb  
der Schweine- und Hundezucht und zum Handel mit diesen Tieren,  
Geflügel- und Pelztierfarmen, sowie die Lagerung von Häuten,  
Fellen, ungerinigten Knochen oder sonstigen übelriechenden  
Stoffen. Als nicht störende Betriebe gelten bestehende land-  
wirtschaftliche Betriebe im bisherigen Umfang.

(3) Für die Bebauung dieses Gebietes ist der vom Landratsamt  
Weilheim rechtsverbindlich festgesetzte Teilbaulinien- und  
Teilbebauungsplan vom September 1959 maßgebend; er ist Be-



(3) Der Haussockel darf gegenüber dem Verputz des Ergeschosses nicht vor- oder zurückspringen. Er ist putzbündig auszubilden und zu übertünchen. Der Haussockel darf höchstens 0,75 m (4 Stufen) über dem äußeren Gelände liegen.

(4) Bei erdgeschossigen Gebäuden mit einer Breite bis 7,80 m darf der Kniestock 1,10 m nicht überschreiten; bei einer Gebäudebreite von mehr als 7,80 m kann er im Höchstfall bis 1,60 m Höhe ausgeführt werden.

## § 5

### Baugestaltung

(1) Die äußere Gestaltung und architektonische Ausbildung der Haus Einzelheiten brauchen nicht in typischer Gleichförmigkeit zu erfolgen, müssen aber in ihren bestimmenden Grundelementen gleiche Voraussetzungen erfüllen; insbesondere müssen sie die gleiche Dachform und gleiche Materialbehandlung erfahren, außerdem aufeinander abgestimmt farbige Behandlung aller äußeren Hausteile.

(2) Vor- und Anbauten sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken, in Maß und Form einwandfrei auszubilden und dem Hauptgebäude anzugleichen.

(3) Dachaufbauten werden nur bis zu 1 qm Vorderfläche zugelassen. Dachgauben dürfen nur der besseren Belichtung, nicht der Vergrößerung der Dachräume dienen, Dachgauben sind bei Dachneigung unter 35° unzulässig. Durchlaufende Dachfenster sind zu vermeiden.

(4) Die Dächer sind einheitlich mit dunkel engobierten Biberschwänzen (oder Pfannen) einzudecken. Die Verwendung von zementgebundenem Deckungsmaterial ist untersagt.

(5) Die Fenster der Einzelhäuser und darüber hinaus ganzer Baugruppen im Baugebiet sollen durch einheitliche Grundmaße in formale Übereinstimmung gebracht werden, wobei dreiteilige Fenster unerwünscht sind. Kleine Fenster für Nebenräume sollen in einem entsprechenden Verhältnis zur Normalfenstergröße stehen.

(6) Der Außenputz ist in heimischer Putzart, schlicht und ohne Kunstleien aufzubringen und in hellen Farbtönen zu tünchen. Zier- und Kunstputz jeder Art ist untersagt.

(7) Sichtbare Holzschalungen und andere Holzteile dürfen nicht mit gelber Lasurfarbe behandelt werden.

(8) Die Verwendung von Blech oder zementgebundenen Bauteilen als Wettermantel ist unzulässig.

(9) Dachüberstände sind am Giebel bis 0,60 m, an der Traufseite bis 0,60 m zugelassen. Kastengesimse sind untersagt.



§ 6

Wohnungen

(1) Für jede Wohnung müssen ausreichende Lagerräume für Brennmaterial, Kartoffeln und ähnliche Erzeugnisse im Keller oder Nebengebäude vorgesehen sein. Eine Waschküche und eine Gelegenheit zum Trocknen der Wäsche ist gleichfalls vorzusehen.

(2) Die Einrichtung von Kellerwohnungen und von Wohnungen in Nebengebäuden ist unzulässig.

(3) Im übrigen finden die Vorschriften des Gesetzes über die Wohnungsaufsicht (Landeswohnungsordnung) vom 8.2.1937 (BayBS II S. 463), in der Fassung des Art. 71 LStVG über die Beschaffenheit, Belegung und Benützung der Wohnungen Anwendung.

§ 7

Nebengebäude

(1) Nebengebäude (Holzlegten, Ställe, Garagen u.ä.) sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde in architektonischen Zusammenhang und in der Bauweise übereinstimmend mit dem Hauptgebäude und den Nachbargebäuden zu bringen. Die Errichtung von Wellblechgaragen ist nicht gestattet. Die Lage der einzelnen Nebengebäude ist mit den Eingabeplänen (Bauplan) festzulegen.

(2) Nebengebäude müssen auf massiven Sockel und harter Dacheindeckung errichtet werden.

(3) Putz und Anstrich der Nebengebäude sind dem der Hauptgebäude anzupassen.

(4) In den zu erstellenden Nebengebäuden (Abs. 1) ist nach Möglichkeit ein Raum zum Einstellen eines Kraftfahrzeuges (Garage) vorzusehen. Die einzureichenden Baupläne (§ 9 BayBO) haben entsprechende Darstellungen zu enthalten. Kellergaragen sind nicht gestattet. In besonders gelagerten Fällen können sie in Anwendung des § 13 der Verordnung ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 8

Einfriedungen

(1) Die nach § 6 BayBO genehmigungspflichtigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der Straßen sind nur Holzzäune zugelassen. Für den Fall, daß diese Zäune mit lebenden Hecken hinterpflanzt werden, dürfen diese gleichfalls eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Stacheldraht darf für Einzäunungen nicht verwendet werden. Die Holzzäune sind als Hanichlzäune mit senkrecht-diagonal gestellten Hanichl mit Holzpfeilen oder Betonpfeilen aus-



zubilden, welche durch die Zaunkonstruktion zu verdecken sind. Die Säulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.

Innerhalb der einzelnen Wohnstraßen sind die Einfriedungen aufeinander abzustimmen.

Als Farbanstrich ist ein Schutzanstrich (Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz), jedoch keine Ölfarbe mittleren, braunen Farbtones zu wählen. Stützmauern sind zu vermeiden, wo sie unvermeidlich sind, sollen sie in lagerhaftem Natursteinmaterial oder in handwerksgerecht bearbeitetem Stampfbeton ausgeführt werden. Massive Pfeiler bei Einfahrten oder Eingängen sind ebenso zu behandeln. Zwischenzäune sind ihrer Höhe nach den Zäunen an Straßen und Plätzen anzupassen und können als Maschendraht mit leichten Eisensäulen hergestellt werden.

#### § 9

##### Terrassenbauten

Terrassenbauten müssen sich dem natürlichen Gelände anpassen, Böschungen, Terrassen usw. sind in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterzuordnen. Zyklopenmauerwerk ist untersagt.

#### § 10

##### Gartenanlagen

Vorgärten und Gärten müssen ordentlich angelegt und gehalten werden. Ihre Benutzung als Lagerplätze ist nicht gestattet.

#### § 11

##### Freileitungen

Freileitungen aller Art sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken, einheitlich zu planen und derart anzulegen, daß Masten und Leitungsdrähte das Gesamtbild nicht stören. Sie sind möglichst hinter den Häusern durch die Gärten zu führen. Dachständer sollen nach Möglichkeit nicht verwendet werden.

#### § 12

##### Größe der Grundstücke

Die Errichtung von Wohnbauten auf Grundstücken mit einer Grundfläche von weniger als 600 qm ist unzulässig. Ferner ist die Überbauung von mehr als 1/4 der Grundstücksfläche untersagt.

#### § 13

##### Befreiung in besonders gelagerten Fällen

Zur Vermeidung unbilliger Härten können Ausnahmen von Bestimmungen dieser Verordnung bewilligt werden, sofern dadurch weder öffentliche Interessen noch erhebliche, durch



diese Gemeindeverordnung geschützte Interessen Dritter  
beeinträchtigt werden.

§ 14

Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die vorstehenden Bestimmungen wer-  
den, soweit sie gleichzeitig eine Zuwiderhandlung gegen  
Art. 101 PStGB darstellen, nach Maßgabe dieser Bestimmung  
mit Geld bis zu 150.-- DM oder mit Haft bestraft.

§ 15

Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt 1 Woche nach ihrer Bekanntmachung  
in Kraft und gilt 20 Jahre.

Seeshaupt, den 17. Juli 1963

- Gemeinde -

gez. Kirner

1. Bürgermeister

*D. Plan  
gilt weiter*