Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 26.11.1998 Az.: 610-2-Sg.40 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Landratsamt Weilheim-Schongau 21. Juli 1998
i.A.
Seitz
Oberregierungsrat

D.	Verfahrensvermerke		
1.	Aufstellungsbeschluß		am 12.12.1995
2.	vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Absatz 1 BauGB	vom 21.04.1997	bis 22.05.1997
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Absatz 1 BauGB	vom 08.08.1997	bis 12.09.1997
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB	vom 28.10.97 ~~04.04.1998~~	bis 28.11.97 ~~05.05.1998~~
5.	Satzungsbeschluß § 10 BauGB		am 06.05.1998
6.	Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB	Nr. 610-2 Sg. 40	vom 6.7.98
6.	Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB		am 7.7.98

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seeshaupt 7. Juli 1998
Ort Datum

Hans Hirsch
1. Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2 BauGB

Erneute Ausfertigung

Seeshaupt, den 16.08.2005

Kirner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 19.08.2005 erneut ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 Abs. 1 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in seiner Fassung vom 07.07.1998 und mit seiner ergänzenden Ausfertigung gemäß § 10 Abs. 3 i.V. mit § 215 a Abs. 2 BauGB rückwirkend zum 07.07.1998 in Kraft.

Seeshaupt, den 19.08.2005

Kirner
1. Bürgermeister

GEMEINDE SEESHAUPT AM STARNBERGER SEE

BEBAUUNGSPLAN

„WESTLICH PFARRER-BEHR-WEG"

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED BÖGL
OBERE STADT 96
82362 WEILHEIM
TEL. 0881/40033

WEILHEIM, DEN 10.04.97
GEÄNDERT AM 07.08.97
GEÄNDERT AM 22.10.97
GEÄNDERT AM 04.03.98
GEÄNDERT AM 14.05.98

ARCHITEKTENKAMMER Bayern KÖRPERSCHAFT des öffentlichen Rechts

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über Oberkante Straße liegen

Aufschüttungen

Aufschüttungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Aufschüttungen, die zur Herstellung des Gartenbereichs dienen und nicht höhergelegene Straße notwendig sind. Aufschüttungen im Hinblick auf eine vielfältige Gartengestaltung sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,0 m

Bei Neubauten muß die Traufseite mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig

Nebenanlagen

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe ist unzulässig

Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten sowie das Lagern von gewerblichem Gut im Freien ist unzulässig

A. 1. FA

Versorgung und Entsorgung

Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen, um Behinderungen in Gehwegbereich oder Verkehrsraum - besonders im Winter - auszuschließen

Immissionsschutz

Bei Neu- Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen dürfen in Richtung St 2064 nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z. B. Eingang, Treppenhaus, Küche, Speise, Eßzimmer, Bad oder WC errichtet werden. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer) sind bevorzugt abgewandt von der St 2064 zu orientieren, bzw. auf den senkrecht zur St 2064 verlaufenden Gebäudeseiten nur dann, sofern sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster eines vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten, Laubengang o. ä. (mit Lüftungsmöglichkeit auf der der St 2064 abgewandten Gebäudeseite) besitzen.

Bei Neu- Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen im Abstand bis 50 m zum Bahngleis dürfen in dessen Richtung nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z. B. Eingang, Treppenhaus, Küche, Speise, Eßzimmer, Bad oder WC errichtet werden. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer) sind bevorzugt abgewandt von der Bahnlinie zu orientieren, bzw. auf den senkrecht zur Bahnlinie verlaufenden Gebäudeseiten.

Grünordnung

Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB - Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu schützen.

Befahrbare Flächen im Wurzelbereich sind als atmungsaktive, wasserdurchlässige Bodenbeläge auszubilden.

Pro 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzenauswahl ist so zu treffen, daß grundsätzlich die heimischen Arten zu verwenden sind und Ziergehölze eine untergeordnete Rolle im Gesamterscheinungsbild der Freianlagen spielen.

Sicherung der Wohnnutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes zur Wohnnutzung gegen mißbräuchliche fremdenverkehrstypische Nutzungen (z. B. Ferienwohnung, Zweitwohnung, Fremdenzimmer usw.) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG) eines Wohngebäudes oder Teilen davon der Genehmigung (§ 22 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauGB) bedarf. Dies gilt auch für die Begründung von Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

Hinweise durch Text

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 1,15 kp/m² waagrechter Grundfläche angesetzt.

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind zu verkabeln.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Der Alleecharakter der Pettenkoferallee ist zu erhalten.

Garagen und Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung, innerhalb der Baugrenzen oder der dafür ausgewiesenen Flächen herzustellen.

Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungsverordnung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweiligen Fassung, herzustellen.

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

Die Ortssatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

3.0 Baugestaltung

3.1 Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude sind gemäß Planeintrag Satteldächer zulässig

3.2 Auf Flur-Nr. 180 und 837 sind Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Tankstelle auf Flur-Nr. 237 ist im Bereich der Zapfsäulen ein Flachdach zulässig

3.3 Pultdächer sind nur auf angebauten untergeordneten Nebengebäude zulässig, wenn diese mit der Firstseite an ein Hauptgebäude angebaut werden

3.4 Bei untergeordneten Gebäuden (Garagen, Nebengebäuden etc.) sind die Vordachüberstände proportional anzupassen.

3.5 Dachflächen sind einheitlich mit Ton- oder Betondachpfannen in ziegelroter Farbe zu decken
Bei Gauben: Widerkehren, Pultdächern, untergeordneten Bauteilen ist auch Blecheindeckung zulässig
Für angebaute Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig

3.6 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Anbauten in Form von Widerkehren möglich. Sie müssen mit einem Gebäudevorsprung von mind. 0,50 m ausgebildet werden. Die Summe der Widerkehre darf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Sie müssen mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Eingezogene hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dachrenschnitte) und negative Gauben sind unzulässig

3.7 Bei Doppel- Ein- und Mehrfamilienhäusern sind erdgeschoßige Wintergärten in Holz- oder Metallkonstruktion bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m über die Baugrenzen hinaus auf eine max. Breite von 3,50 m je Wohneinheit zulässig, bei Reihenhäusern über max. die gesamte Gebäudebreite. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten

3.8 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 23, Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig für folgende untergeordnete Bauteile und Vorbauten sowie untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese Unselbständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 1,5 m betragen und keine Fläche von insgesamt 6 m² überschreiten. Balkone müssen mind. 2,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Außenkamine.

B. Festsetzung durch Text

Der Bebauungsplan „Spitzwegstraße / von Simolin Straße" in der Fassung von 22.03.1979, einschließlich der Bebauungsplanänderung vom 06.05.1997 und der Bebauungsplan „Östlich der Spitzwegstraße" in der Fassung vom 11.08.1987, einschließlich der Bebauungsplanänderungen vom 08.11.1988 und 17.07.1990, werden mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und

1.2 als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 5 Absatz 2 Ziffer 8 und 9 und Abs 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die für die jeweiligen Parzellen zulässige max. Grundfläche ergibt sich aus der von den Baugrenzen umschriebenen Fläche im Einzelfall

2.2 Die zulässige Baumasse ergibt sich aus der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der festgesetzten Wandhöhen und der Dachneigung. Die max. Wandhöhe wird gemessen von der unveränderten natürlichen Gelände-oberfläche entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut

8.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

8.3 **2 WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO)

8.4 **40 Sitzplätze** Auf Flur-Nr. 833 ist eine gastronomische Nutzung mit max. 40 Sitzplätzen zulässig

8.5 **LBG** Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 (2) BauNVO)

8.6 20,0 m Maßzahl in Meter z. B. 20,0 m

8.7 GO 1 Grundflächenorientierung zwingend (siehe hierzu B. Festsetzung durch Text, Ziffer 6.1)

8.8 GO 2 Grundflächenorientierung zwingend (siehe hierzu B. Festsetzung durch Text, Ziffer 6.2)

8.9 E/2 anbaufreie Zone von 20 m entlang der Staatsstraße 2064

8.10 z.B. 10 Betten Anzahl der Fremdenbetten (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

8.11 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

9.0 Hinweise durch Planzeichen

9.1 bestehende Grundstücksgrenzen

9.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

9.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung

9.4 Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper

9.5 bestehende Hauptgebäude

9.6 bestehende Nebengebäude

9.7 abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile

9.8 236 Flurstücksnummer z. B. 236

9.9 Elektrizitätsversorgung (Trafohaus)

9.10 GEW gewerbliche Nutzung

9.11 vorhandenes 20 KV-Kabel

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.2 öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Fläche für Bahnanlagen

6.4 GAR Flächen für Garage und Nebengebäude

6.5 Stellplatzflächen mit vorh. Baumbestand

6.6 Sichtdreiecke

6.7 Einfahrt

6.8 TG Tiefgarage

7.0 Grünflächen

7.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

7.1.1 Friedhof

7.1.2 Kinderspielplatz

7.2 SGF sonstige Grünflächen

7.3 Flächen für die Landwirtschaft

7.4 zu pflanzende Bäume (ohne Standortfestlegung)

7.5 vorh. Einzelbaum

7.6 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

5.3 Fläche für Bahnanlagen

5.4 Flächen für Garage und Nebengebäude

5.5 Stellplatzflächen mit vorh. Baumbestand

5.6 Sichtdreiecke

5.7 Einfahrt

5.8 TG Tiefgarage

6.0 Grünflächen

6.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

6.1.1 Friedhof

6.1.2 Kinderspielplatz

6.2 SGF sonstige Grünflächen

6.3 Flächen für die Landwirtschaft

6.4 zu pflanzende Bäume (ohne Standortfestlegung)

6.5 vorh. Einzelbaum

6.6 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.0 Bauweise, Baugrenzen

4.1 Baugrenze, Abstandsflächen gemäß BayBO sind bei Neubauten einzuhalten.

4.2 Baulinie. Abstandsflächen werden verkürzt.

4.3 o offene Bauweise

4.4 g geschlossene Bauweise

3.0 Dachformen

3.1 Hauptfirstrichtung zwingend

3.2 SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

3.3 st steile Dachneigung über 35°

3.4 f flache Dachneigung unter 35°

3.5 WH=8,50 m Wandhöhe als Höchstgrenze in Meter z. B. 8,50 m

3.6 OK FD=5,20m Oberkante Flachdach als Höchstgrenze in Meter z. B. 5,20 m

5.0 Flächen für Gemeinbedarf

5.1 Flächen für Gemeinbedarf

BEBAUUNGSPLAN „Westlich Pfarrer-Behr-Weg"

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

- des Art. 98 der Bay. Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet

1.2 MD Dorfgebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 I max. 1 Vollgeschoß zulässig
kein Kniestock über I (max. Doppelpfette 0.40 m)
Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.2 I + D Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig.
Kniestock max. 1,60 m gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Gebäudeaußenwand.
Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.

2.3 II max. 2 Vollgeschoße zulässig
kein Kniestock über II (max. Doppelpfette 0.40 m)
Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.

2.4 II + D max. 2 Vollgeschoße zulässig
Kniestock über II max. 1,00 m
Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.5 III max. 3 Vollgeschoße zulässig
Kniestock über III (max. Doppelpfette 0.40 m)
Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.6 U über dem natürlichen Gelände herausragendes Kellergeschoß max. 1,00 m

3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1 Baugrenze, Abstandsflächen gemäß BayBO sind bei Neubauten einzuhalten.

3.2 Baulinie. Abstandsflächen werden verkürzt.

3.3 o offene Bauweise

3.4 g geschlossene Bauweise

4.0 Dachformen

4.1 Hauptfirstrichtung zwingend

4.2 SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

4.3 st steile Dachneigung über 35°

4.4 f flache Dachneigung unter 35°

4.5 WH=8,50 m Wandhöhe als Höchstgrenze in Meter z. B. 8,50 m

4.6 OK FD=5,20m Oberkante Flachdach als Höchstgrenze in Meter z. B. 5,20 m

5.0 Flächen für Gemeinbedarf

5.1 Flächen für Gemeinbedarf