

# STARNBERGER SEE



BEBAUUNGSPLAN  
"WESTLICHES SEEUFER"  
M 1 : 1000

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 II BauGB

"Westliches Seeufer" - Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund

- des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A. Festsetzung durch Planzeichen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- I 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze, Dachgeschoß zulässig
- II 2 Vollgeschoße zwingend, Dachgeschoß zulässig

### 2. Baugrenze

- Baugrenze, Abstandsflächen gemäß BayBO sind bei Neubauten einzuhalten

### 3. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- beschränkt öffentlicher Fuß- und Radweg (Seepromenade)

### 4. Grünflächen

- private Grünflächen, von jeglicher zusätzlicher Bebauung freizuhalten
- zu erhaltender Baumbestand

### 5. Zahl der Wohneinheiten

- 2 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, hier zwei

### 6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grundrißorientierung zwingend
- Flächen für Nebenanlagen
- Flächen für Garagen
- abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile
- Maßzahl in Meter, z. B. 1,0 m
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- landwirtschaftliches Betriebsgebäude
- bestehende Flurstücksnummern, z. B. 151

## B. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- landwirtschaftliches Betriebsgebäude
- bestehende Flurstücksnummern, z. B. 151

## C. Festsetzung durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Ergibt sich aus den Baugrenzen, der Zahl der Vollgeschoße und der gemäß Punkt 2 festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Absatz 3 Satz 2 i. V. m. § 23 Absatz 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 vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden: Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Wintergärten, Eingangsbüchereien, Windfänge und Außenkamine.

### 2. Anzahl der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. In der Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind Ferienwohnungen sowie Wohneinheiten die durch einen Dachgeschoßbau möglich werden, enthalten.

### 3. Gestalterische Festsetzungen

#### a) Baukörpergrundform

**Bestand:** Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten.

**Neubauten:** Für Neubauten im Geltungsbereich gilt:

- bei Gebäuden mit Satteldach oder Walmdächern muß die Traufseite mindestens 1/5 länger sein als die Giebelbreite.
- bei Gebäuden mit Zeltdächern sind auch quadratische Grundformen zulässig.

#### b) Dachform

**Bestand:** Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen ist die Dachform und Dachneigung des Bestandes beizubehalten.

**Neubauten:** Bei Neubauten sind als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wahlweise Satteldächer, Walm-, Kruppwalm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 42° zulässig.

Die Dachneigung ist auf die bestehende Nachbarnutzung abzustimmen. Pultdächer sind nur für unregelmäßig angeordnete Anbauten und Nebengebäude zulässig, wenn diese mit der Firstseite an ein Hauptgebäude angebaut werden.

Die Dachflächen sind einzeln mit Ton- oder Betonsteinen in naturrotten Farbönen einzudecken.

Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzeilgauben mit einer maximalen Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von maximal 2,0 m (DK Fensterstock bis DK Gaubenfirst) gestattet. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

#### c) Gebäudehöhe

**Bestand:** Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen dürfen die vorhandenen Gebäudehöhen des Bestandes nicht überschritten werden.

**Neubauten:** Bei Neubauten ist die Gebäudehöhe für die Hauptgebäude durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgelegt.

Untergeordnete Anbauten bis maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie Türmchen etc., dürfen um ein Vollgeschoß höher werden als der zulässige Hauptstock des Hauptgebäudes.

Ein Kniestock über dem letzten Vollgeschoß ist unzulässig (maximal eine Doppelreihe von 40 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand).

Die Oberkante Fertigfußboden EG darf maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

#### d) Widerkehre

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Anbauten in Form von Widerkehren an den Traufseiten möglich. Die Firsthöhe von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Die Giebelbreite der Widerkehre darf maximal 1/3 der jeweiligen Traufbreite betragen.

#### e) Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbönen (nicht reinweiß) zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holztafel zulässig. Die Verwendung von Kunststoffen, Metallen und zementgebundenen Platten, Strohmatte, Glasbausteine oder ähnliches für Balkonbrüstungen, vorgebaute Windfänge, Turvdächer, Sichtschutzwände und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

## f) Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung herzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Stellplätze sind nicht innerhalb der gekennzeichneten privaten Grünflächen zulässig. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist auf den Baubestand Rücksicht zu nehmen. Garagengebäude sind mit Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Wahlblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet. Stellplatzflächen und private befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster usw.) zu errichten. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden.

## g) Lagern, Abstellen

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Lager- und Abstellplätze festgesetzt. In der Anzahl der höchstzulässigen Lager- und Abstellplätze sind Lager- und Abstellplätze für Wohnwagen im Freien nicht gestattet.

## h) Behälter für die Abfallbeseitigung

Die Abfall- bzw. Mülltonnenbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Tonnenströken untergebracht werden. Die Zielsetzung des neuen Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

## i) Einfriedungen

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

## j) Grünordnung

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei Neubauten ist mit dem Antrag auf Genehmigung des Einzelbauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## k) Natürlicher Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

## l) Versorgung und Entsorgung

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, werden als Ausnahme auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen. Badehäuschen müssen, soweit sie bereits eine Toilette haben bzw. eine Toilette nachträglich eingebaut wird, an den Kanal angeschlossen werden. Die Müllentsorgung wird durch die zentrale Abfuhr des Landkreises sichergestellt. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Im gesamten Geltungsbereich sind Mobilfunkanlagen, Sendemasten, Funktürme etc. unzulässig.

## m) Sicherung der Wohnnutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes zur Wohnnutzung gegen mißbräuchliche fremdenverkehrsrechtliche Nutzungen (z. B. Ferienwohnung, Zweitwohnung, Fremdenzimmer usw.) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

## n) Lärmschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer u. ä.) mindestens ein stehendes, zum Lüften geeignetes Fenster auf einer der Staatsstraße abgewandten Seite besitzen.

## O. Hinweise durch Text

### 1. Schneelastheweis

115 Kp/m<sup>2</sup>

### 2. Erschließung

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen. Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung zu integrieren oder in Mauerwänden bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

### 3. See- und Grundwasserstand

Auf See- und Grundwasserstände wird hingewiesen (wasserreiche Ausführung der Kellergeschosse).

## E. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß am: 04. Juli 1995
- vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Absatz 1 BauGB vom: 27.02.1996 bis: 27.03.1996
- Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB vom: 04.02.1997 bis: 05.03.1997
- Satzungsbeschluß § 10 BauGB am: 25.03.1997
- Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr.: 610-21 vom: 14.05.1997 St. 40 - Ba/hg
- Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am: 22.05.1997

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, 28. Mai 1997  
Ort, Datum

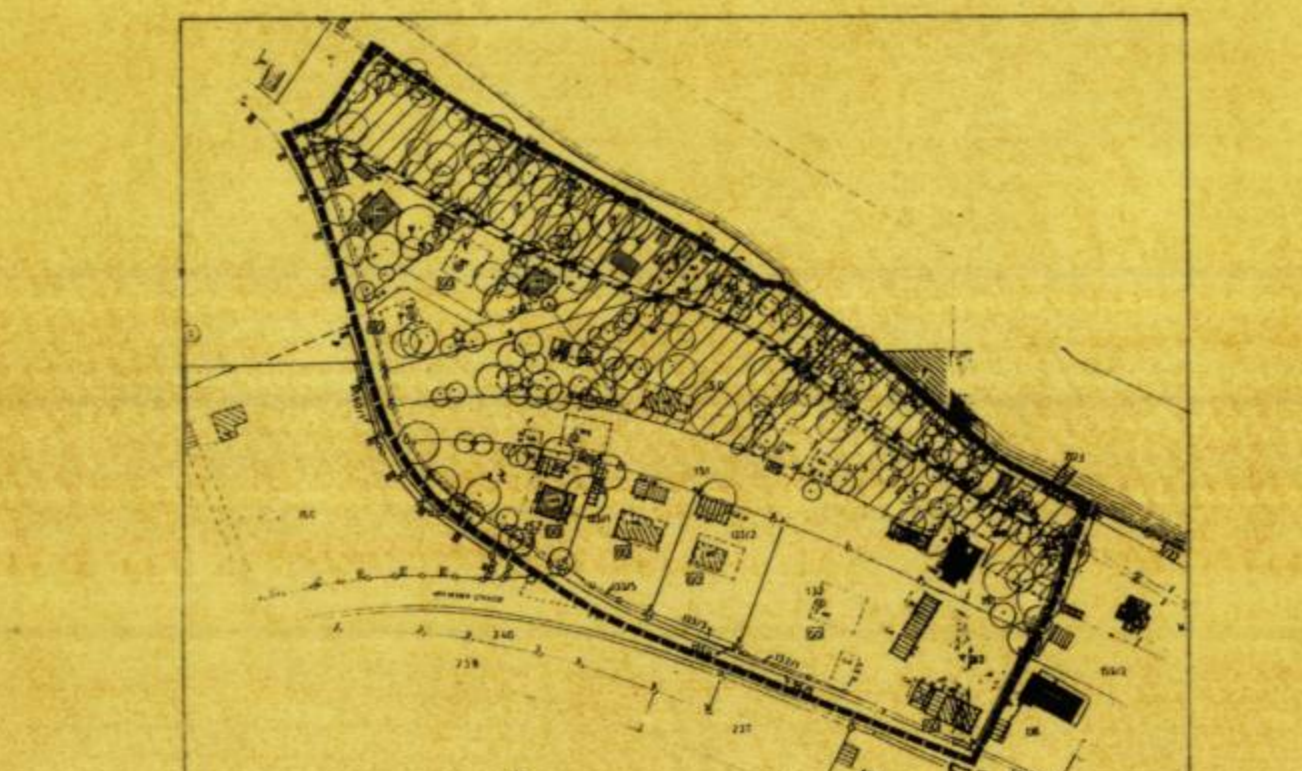
H. Hirsch  
1. Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren nach § 245 a Abs. 2 BauGB  
siehe Rückseite

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Beschluß vom 12.05.1997 Az. 402/97 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

GEMEINDE SEESHaupt  
AM STARNBERGER SEE  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
IA  
Weisnar, FR

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN  
"WESTLICHES SEEUFER"  
M 1 : 1000



PLANFERTIGER :  
ARCHITEKTURBÜRO  
MANFRED BÖGL  
OBERE STADT 96  
82362 WEILHEIM I.OB  
TEL. 0881/40033  
WEILHEIM, DEN 13.02.96  
GEANDERT AM 16.01.97  
GEANDERT AM 27.03.97

