A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung der öffentlichen Flächen
- Verkehrsflächen — FW = Fußweg
- Einfahrtsbereiche zur Wohnstraße mit öffentlichen Stellplätzen in aufgepflasterter Ausführung
- Öffentliche Grünflächen (einschließlich Verkehrsflächengrün)
- Kinderspielplatz, Altersgruppe 12 Jahre
- offene Bauweise; nur freistehende Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise; freistehende Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- geschlossene Bauweise (Reihenhausgruppe)
- Baulinien
- Baugrenzen
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Garagen und Nebengebäude, soweit außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen umfaßten Fläche zulässig
- Zufahrtsseite der Garage: soweit festgesetzt
- ST — private Kfz-Stellplätze, zur Wohnstraße oder Verkehrsfläche hin nicht einzäunen (Ausführung Pflaster, Verbundsteine, Platten oder Rasengittersteine)
- ÖST — öffentliche Kfz-Stellplätze
- privater, nicht einzäunbarer Vorgartenbereich

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- 15 — Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- Anrampungsbereich der Aufpflasterung: max. 5 % Neigung
- Eingrünung, Bepflanzung (keine genaue Lagefestsetzung) bzw. zu erhaltender Baumbestand
- Fläche für Trafostation
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 215 — Flurnummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der Baukörper
- Pflanzinsel -trögs etc. (Sommermöblierung)

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 114 kp/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Je Parzelle sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Schäre- u. Speicherwirtschaften sind unzulässig.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen, den zulässigen Haustyp und der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ). Die max. GFZ wird festgesetzt:

a) für die Haustypen I+D = 0,5
b) für die Haustypen II = 0,7
c) für die Reihenhausgruppe = 0,8

3. Grundform-Haustiefe

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Hausseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten (Ausnahme siehe Garage).
Die Haustiefe wird auf max. 12 m beschränkt. Unwesentliche Überschreitungen durch einzelne Vorsprünge sind zulässig.

4. Dachform

Die Wohngebäude sind mit einem 22 ° - 27 ° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichen Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden auf 0,8 qm Größe beschränkt und beim Haustyp I+D höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus ist nur 1 Dachliegefenster je Dachseite pro Parzelle zulässig.
Es sind allseitig Dachüberstände (Traufdächer) von mind. 60 cm vorzusehen.

5. Grenzbebauung durch Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Bauhöhen sind in der Dachform und Neigung, der Wandflucht sowie Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

6. ~~Sonnenkollektoren~~

Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hauptdach ist nur entlang von Traufe oder Ortgang zulässig. Es soll eine zusammenhängende Fläche ergeben. Bei der Anordnung von Kollektoren auf den Dachflächen von Nebengebäuden soll möglichst die ganze Dachseite flächendeckend ausgeführt werden.
Sog. Energiedächer erstelle der vorgesehenen Dachdeckung nach Art. 4 sind in ~~dunkelfarbigen Farbton und möglichst vollflächig je Dachseite auszuführen.~~

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen darf 60 qm je Grundstück nicht überschreiten.
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestaltarisch den Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Sofern Garagen nicht unter die Dachfläche des Wohnhauses einbezogen werden, wird Satteldach festgesetzt.
Gemeinsame Grenzgaragen sind mit gestalterisch abgestimmter Fassade in gleicher Farbe, Höhe und Dachform zusammenzubauen. Von dem Gemeinsam ist, die sind, 5 m Lieferung Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.
Art. 7 (5) BayBO ist bei zulässigen Grenzbau bezügl. der Firsthöhe nicht anzuwenden.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.Ä. für Balkonverkleidungen, vorgehängte Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Stahlmatten.
Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation zu leiten.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, ~~Blechgaragen usw.~~, Booten, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Kanichelzäune, Jägerzäune etc., aber keine ungesäumten waagrechten Bretter) mit überdeckten Pfählen (Gesamtzaunhöhe, Pfahlmuschel etc. dürfen 0,25 m höhe nicht überschreiten, zwischenzäune können aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen errichtet werden. Die sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Die zeichnerisch festgesetzten privaten Vorgärten dürfen zur Verkehrsfläche hin nicht einzäunt werden.
Mauerkantenpfeilerzäunungen sind unter 15m Höhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig. Gemauerte Gartenzäune sind nicht gestattet.

13. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2 m) sind möglich.

14. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen einschl. Vorgartenflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Der vorhandene Baumbestand an der Bahnhofstraße u. Pettenkoferallee ist zu erhalten.

15. Natürlicher Geländeverlauf - Lichtgraben

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehenst zu erhalten. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Baugrundstücke sind nicht gestattet. Lichtgräben sind bis zu einer max. Tiefe von 1,0 m mit einem Böschungswinkel unter 45 ° an einer Hausseite bis max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

16. Wohnstraßenbereich/Vorgartengestaltung

Die zeichnerisch als Wohnstraße gekennzeichnete innere Erschließung des Baugebiets ist als verkehrsberuhigte Zone gem. § 42 Abs. 4 a StVO auszuführen. Die Darstellung des Bebauungsplanes erfaßt nur die Grundzüge der Planung und kann durch die zu erstellende Detailplanung des Wohnstraßenbereichs in der Ausstattung und Gestaltung ergänzt oder geändert werden.

Die Gestaltung der privaten Vorgärten ist auf diese detaillierte Ausführungsplanung abzustimmen. Heckenartige Bepflanzung der Vorgärten ist nicht gestattet. Die Vorgärten sind im Interesse des Straßen- und landschaftsbildes überwiegend als Rasenflächen auszubilden. Zur gestaltarischen Bepflanzung können folgende Gehölze verwendet werden:

a) Kleinkronige Bäume - für Vorgartentiefen ab 3 m!

Betula verrucosa	- Sandbirke (nur bei größeren Vorgärten)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Weiß-, Hagedorn
Crataegus coccinea	- Rot-, Scharlachdorn
Prunus serrulata "Kanzan"	- Zierkirsche (kleinkronziger Allebaum)
Prunus sargentii	- Zierkirsche (sehr widerstandsfähige Art)
Sorbus aucuparia	- Vogelbeerbaum, gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia moravica	- mährische Eberesche

b) Sträucher

1. Großsträucher (3 - 7 m) - für Vorgartentiefen ab 3 m

Acer ginnala	- Feuerahorn (nur zur Einzelstellung als Solitär geeignet!)
Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Buddleia alternifolia	- Sommerflieder
Cornus florida	- Blumenhartriegel
Cotoneaster bullatus	- hohe Zwergmispel
Deutzia magnifica	- hohe Deutzie
Deutzia scabra "Plena"	- hohe Deutzie
Forsythia in Arten und Sorten	- Forsythie, Goldglöckchen
Philadelphus coronarius	- falscher Jasmin
Prunus "Shidare Sakura"	- jap. Hängekirsche
Prunus subhirtella	- spätblühende Hängekirsche
Prunus cer. "Nana"	- Blutpflaume
Syringa-Arten	- edelflieder in Sorten
Viburnum rhytidophyllum	- runzelblättriger, immergrüner Schneeball zur schattige Lagen

2. Sträucher (1 - 3 m) - für Einzel- und Gruppenpflanzungen

Acer palmatum	- jap. Ahorn (nur zur Einzelstellung!)
Acer palmatum [Atropurpureum]	- rotlaubiger jap. Ahorn (nur zur Einzelstellung!)
Berberis in Arten und Sorten	- Berberitze, auch immergrüne Arten!
Chaenomeles in Arten und Sorten	- jap. Scheinquitte
Corylopsis pauciflora	- Scheinhessel, auch noch in Halbschatten geeignet, jedoch nur für Einzelstellung!
Cotoneaster in Arten und Sorten	- Zwergmispel
Cytisus praecox	- Elfenbeinginster
Cytisus purpureus	- Rosenginster
Deutzia in Arten und Sorten	- Deutzie, mittelhohe Sorten
Hamamelis japonica und hammamelis mollis in Sorten	- Zaubernuß (nur zur Einzelstellung!)
Holodiscus discolor arilifolius	- Scheinspiere (nur zur Einzelstellung!)
Kolkwitzia amabilis	- Scheinweigelie (nur zur Einzelstellung!)
Mahonia aquifolium	- Mahonie, Piederberberitze (für halbschattige Lagen!)
Philadelphus lemoinei und Philadelphus virginalis	- falscher Jasmin
Potentilla in Arten und Sorten	- Fingerstrauch (für Gruppenpflanzungen!)
Pyracantha in Sorten	- Feuerdorn (für Einzelstellung!)
Rhododendren in Arten und Sorten	- Alpenrose (für schattige, windgeschützte Lagen (für Gruppenpflanzungen!)
Ribes aureum	- Goldjohannisbeere
Ribes sang. "Atrorubens"	- Blutjohannisbeere
Rosa rugosa in Sorten	- Apfelrose
Rosa moyesii	- Moyesi-Rose (nur zur Einzelstellung!)
Spirea in Arten und Sorten	- Spierstrauch (für Gruppen- und Einzelstellung!)
Viburnum carlesii	- Schneeball
Viburnum fragrans	- Duftschneeball (beide nur zur Einzelstellung!)
Weigelia in Arten und Sorten	- Weigelie

3. Bodendecker

Cotoneaster adpressus	- Zwergmispel (für sonnige Lagen!)
Cotoneaster dammeri in Sorten	- Zwergmispel
Erica carnea in Sorten	- Heidekraut (nur für Gruppenpflanzungen!)
Hypericum calycinum	- Johanniskraut (für schattige Lagen!)
Potentilla frut. Farreri prostrata	- niederliegender Fingerstrauch
Ptentilla frut. mandschurica	- mandschurischer Zwergfingerstrauch

c) Schling- und Kletterpflanzen
(zur Begrünung von Pergolen, Vorhäusern u.a.)

Clematis in Arten und Sorten einschl. Hybriden	- Waldrebe
Lonicera in Arten und Sorten	- Heckenkirsche
Parthenocissus in Arten und Sorten	- wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich

17. Antennenanlagen

Je Doppelhaus sowie für die Reihenhausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

18. Öffentliches Kinderspielplatz

Die Grünanlage des Kinderspielplatzes ist gärtnerisch zu gestalten. Bei der Bepflanzung ist die Bekanntmachung über die Gefährdung durch giftige Pflanzen; MABl. Nr. 21 vom 22.7.1976 zu beachten.

19. Müllcontainer

Müllcontainerstandplätze sind in die Haus- oder Garagenplanung zu integrieren oder in geschlossenen Tonnenschränken an verkehrsgünstiger Stelle unterzubringen. Müllcontainerschränke in den Vorgartenflächen sind unmittelbar im Anschluß an die Hauswand aufzustellen.

20. Werbeanlagen/Automaten

Die Anbringung von freistehenden Werbetafeln, Firmenschildern usgl. sowie Automaten ist in den Vorgartenbereichen untersagt.

Z 325 540

Bebauungsplan
Zwischen Pettenkoferallee und Bahnhofstraße

D) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "zwischen Pettenkoferallee und Bahnhofstraße"
Gemeinde Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 diesen Bebauungsplan als

Satzung:

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer ~~Bebauungsplan~~. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Seeshaupt, den 23.7.1982

Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.11.81 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Seeshaupt, den 23.7.1982

Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 5 BBauG vom 15.9.1982 bis 21.5.1982 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Seeshaupt, den 23.7.1982

Bürgermeister

d) Die ~~Stadt~~/Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluß des ~~Stadt~~/Gemeinderates vom 8.9.1982 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Seeshaupt, den 23.6.1982

Bürgermeister

e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.08.1982 gem. § 11 BBauG in Verb. mit § 2 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Weilheim i. OB, den 12.10.1982

T.A. Groß (Oberregierungsrat)

f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 6.8.82 bis 3.9.82 in der Zeit von ... gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 8.8.82 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Seeshaupt, den 15.9.1982

Bürgermeister

E) Hinweis: Eine Verletzung von Verfahren oder Formschriften 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:
Gezeichnet: 5.11.1981
30.3.1982
14.7.1982

Weilheim i. OB, 06.10.1981
Landratsamt Weilheim-Schongau
Planungsstelle - Abt. 5/51

Hirschvogel

Hirschvogel
TOAs