



Bebauungsplan für das Gebiet zwischen "Pettenkoferallee und Bahnhofstraße Teil II" der Gemeinde Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (Wo Bau Er1 G) Art. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. 0. Festsetzung durch Planzeichen

- 1. 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1. 2. Baugrenzen (Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.)
- 1. 3. Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 1. 4. öffentliche Verkehrsfläche
- 1. 5. öffentlicher Fußweg
- 1. 6. Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude z.B. 1 Wohneinheit

- 1. 7. WA allgemeines Wohngebiet
- 1. 8. o offene Bauweise
- 1. 9. verbindliche Firstrichtung der Hauptbaukörper
- 1. 10. SD Satteldach
- 1. 11. z.B. II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
I 1 Vollgeschoß
II 2 Vollgeschoße
D Dachgeschoßausbau möglich
Dachgeschoße können auch Vollgeschoße werden
- 1. 12. Flächen für Garagen und Nebengebäude soweit nicht innerhalb der Baugrenzen
- 1. 13. Anpflanzung von Bäumen - keine Standortfestsetzung
- 1. 14. Maßzahl in Meter, z.B. 6,00 m
- 1. 15. Sichtdreieck
- 1. 16. Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 1. 17. öffentliche Grünfläche (Grünanlage)
- 1. 18. Fläche für die Landwirtschaft
- 1. 19. st steile Dachneigung z.B. über 35°
- 1. 20. R=80m Ausrundungsradius z. B. 8,00 m

2. 0. Hinweise durch Planzeichen

- 2. 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 2. 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2. 4. bestehende Flurnummern z.B. 215
- 2. 5. bestehende Wohn- u. Nebengebäude
- 2. 6. Büschung
- 2. 7. öffentlicher Durchgang
- 2. 8. vorgeschlagener Baukörper
- 2. 9. zu erhaltender Baumbestand

3. 0. Festsetzung durch Text

- 3. 1. Art der baulichen Nutzung
 - 3. 1. 1. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4, 5 sind nicht zugelassen.
 - 3. 1. 2. Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3. 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. 2. 1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. GR (Grundfläche), durch die Baugrenzen und durch die Anzahl der Vollgeschoße bestimmt.
 - 3. 2. 2. GR (Grundfläche) max. = Doppelhaushälfte 90 m²
Einfamilienhaus 120 m²
Althofstelle 700 m²

3. 3. Gebäudehöhen und Gestaltung der Gebäude

- 3. 3. 1. Die Giebelwände der Gebäude dürfen eine max. Breite von 11 m nicht überschreiten. Die Traufseite der Gebäude muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelwände.
- 3. 3. 2. Für die Neubauten werden Dachform und Dachneigung wie folgt festgesetzt:
Satteldach 24° bis 28°
Bauweise: I + D, Kniestock über EG max. 1,80 m
II, kein Kniestock zulässig (max. Doppelpfette 0,40 m)
Für die Althofstelle:
Satteldach über 35°
Bauweise: II, kein Kniestock zulässig (max. Doppelpfette 0,40 m)
Definition Kniestock:
Maß von der Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand.
- 3. 3. 3. Doppelhäuser sind mit gleicher Firshöhe und Dachneigung zu erstellen. Die Fassaden- und Farbgestaltung muß aufeinander abgestimmt werden.
- 3. 3. 4. Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaues in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf max. 1/3 der Traufseite des Hauptgebüdes betragen. Die Firshöhe von Widerkehren muß mind. 0,50 m unter der Hauptfirslinie liegen.
- 3. 3. 5. Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegel- oder Betondachpfannen einzudecken.
- 3. 3. 6. Bei den Hauptgebäuden sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 0,80 m vorzusehen.
- 3. 3. 7. Dachaufbauten (Gauben) und negative Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Im Bereich der Althofstelle sind Dachgauben als stehende Einzelgauben mit max. 1,40 m Breite und max. Traufhöhe 2,50 m über fertigem Fußboden, gemessen an der Außenkante 1 OG zulässig. Der Abstand der ersten Dachgaube zum Ortsgang muß mind. 3,0 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,0 m betragen.
- 3. 3. 8. Pro Dachseite und je Doppelhaushälfte sind max. zwei liegende Dachfenster mit einer max. Glasfläche von 0,80 m² zulässig.
- 3. 3. 9. Oberflächenabwässer dürfen nicht direkt in den Kanal eingeleitet werden.
- 3. 3. 10. Die Oberkanten Fertigfußboden EG dürfen max. 0,30 m über dem Straßenniveau liegen.

3. 3. 11. Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Zur Gliederung und Gestaltung der Fassaden ist die Verwendung von Holzverkleidungen im Wechsel zum Putz möglich. Die Verwendung anderer Materialien wie z. B. sog. Zierputze sowie grelle Farbtöne, Kunststoffe, metall- oder zementgebundene Platten, Strohmatte, Glasbausteine oder ähnliche Baustoffe ist untersagt. Garagentore sind in Holz auszuführen.

3. 4. Garagen und Nebenanlagen

- 3. 4. 1. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der mit GA bezeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn dies mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.
- 3. 4. 2. Nebengebäude und Garagen sind erdgeschoßig mit Satteldächern und ohne Kniestock auszubilden. Vordachüberstände bedürfen der privatrechtlichen Zustimmung des Nachbarn.
- 3. 4. 3. Gemeinsame Grenzgaragen sind mit gestalterisch abgestimmter Fassade in gleicher Front, Höhe und Dachform zusammenzubauen.
- 3. 4. 4. Vor Garagen ist ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.
- 3. 4. 5. Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.
- 3. 4. 6. Private befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Sie sind in begrünter Bauart (Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster usw.) zu errichten.

3. 5. Einfriedigungen

- 3. 5. 1. Die Vorgärten entlang der Erschließungsstraße sind mit einem maximal 1,0 m hohen Holzzaun aus senkrechten Holzlaten oder sog. Hanicheln abzugrenzen.
- 3. 5. 2. Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- und Strohmatte sowie von Ornamentsteinen oder ähnlichem ist untersagt.

4. 0. Grünordnung

- 4. 1. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt vom 24.11.1993 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4. 2. Alle nicht zu Verkehrszwecken dienenden Freiflächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 4. 3. Je angefangene 150 m² Gartenfläche ist ein standorttypischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- 4. 4. An der Nordwestseite des Geltungsbereiches Fl-Nr. 206 ist durch entsprechende Neupflanzung eine Ortsrandeingerünung zu erzielen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizulegen.
- 4. 5. Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehendst zu erhalten.
- 5. 0. Sichtdreiecke
 - 5. 1. Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe freizuhalten. In den Sichtflächen sind hochstämmige Bäume zulässig.

7. 0. Versorgung und Entsorgung

- 7. 1. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, werden als Ausnahme auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen. Die Müllentsorgung wird durch die zentrale Abfuhr des Landkreises sichergestellt.
- 7. 2. Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen. Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Befugnisse der Deutschen Bundespost Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt. Kabelverzweigerkästen sind in Zaunanlagen zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellungsbeschuß am: 8.2.1995
19.7.1994
- 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom: 25.8.94 bis: 13.10.94
- 3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 25.8.94 bis: 13.10.94
- 4. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am: 20.12.94
- 5. Prüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau, 01. MRZ 1995 vom: 15.2.95
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB Weishar, RR am: 21.2.95

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, 21.2.95
Ort Datum
(Siegel)
Hilger
1. Bürgermeister

GEMEINDE SEESHaupt AM STARNBERGER SEE

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN "PETTENKOFERALLEE UND BAHNHOFSTRASSE TEIL II"

M 1 : 1000

PLANREPERTIGER :

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED BÖGL
AM BETBERG 8
82362 WEILHEIM i.OB
TEL. 0881/40033

WEILHEIM, DEN 23.08.94
GEÄNDERT AM 13.01.95

