



**Bebauungsplan "Seeshaupt Ortsmitte I"**

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. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay. BO)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Bau NVO)
  - der Verordnung über die Ausarbeitung und Darstellung des Planhalters (Planzeichnerverordnung 1990)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Seeshaupt Ortsmitte I" als Satzung.

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 **W** Wohnbauflächen mit überwiegendem Grünanteil
  - 1.2 **Mi** Mischgebiet
  - 1.3 **SO** Sondergebiet
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 **z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I eingeschossig
  - II zweigeschödig
  - III dreigeschödig
  - IV viergeschödig
  - V fünfgeschödig
- +D Dachgeschossausbau möglich, Kniestock max. Doppelpfette 40 cm
  - +U talseitig herausstretende Kellergeschosse (bei Hanglage) können für Aufenthaltszwecke genutzt werden

- 3.0 Bauweise, Baugrenzen
- 3.1 **B** Baulinie
  - 3.2 **B** Baugrenze
  - 3.3 **o** offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO)
  - 3.4 **SO** Satteldach
  - WD** Walmdach
  - PD** Pultdach
  - 3.5 **st** stelle Dachneigung z. B. über 35°
  - 3.6 **f** flache Dachneigung z. B. unter 35°
- 4.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- 4.1 **Fl** Flächen für Gemeinbedarf
  - 4.2 **K** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 5.0 Verkehrsflächen
- 5.1 **St** öffentliche Verkehrsflächen
  - 5.2 **St** Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - 5.3 **St** beschränkt öffentlicher Fußweg
  - 5.4 **St** öffentlicher Fußweg
  - 5.5 **St** private Stellplätze
  - 5.6 **St** Sichtdreieck, Schenkellänge z.B. 10 x 15 m

- 5.7 **Fl** Flächen für Garagen und Nebengebäude
- 5.8 **GA** Garagen
  - 5.9 **TGA** Tiefgarage
  - 5.10 **Fl** eingehauste Fläche für Tiefgaragenrampe mit Ton- und funktgesteuertem Öffnungs- und Schließmechanismus.
  - 5.11 **Fl** Verkleidung des innenseitigen Einfahrtbereiches mit schallabsorbierendem Material
- 6.0 Grünflächen
- 6.1 **Gr** öffentliche Grünflächen
  - 6.2 **Gr** sonstige Grünflächen
  - 6.3 **Gr** vorhandener und zwingend zu erhaltender Einzelbaum
  - 6.4 **Gr** zwingend zu erhaltender Gehölzbestand
  - 6.5 **Gr** geplanter Baum
- 6.6 **Gr** Feldhorn / Acer campestre
- 6.7 **Gr** Bergahorn / Acer pseudoplatanus
- 6.8 **Gr** Spitzahorn / Acer platanoides
- 6.9 **Gr** Zierkirsche/Prunus
- 6.10 **Gr** Friedhof
- 6.11 **Gr** Badeplatz
- 7.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 7.1 **Gr** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 7.2 **Gr** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 7.3 **Gr** Unterschreitung von Abstandflächen aus städtebaulichen Gründen oder bei bestehenden Gebäuden

- 7.4 **z.B. WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude (§ 9 Abs. 1,6 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 Bau NVO)
- 7.5 **LBG** Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 (2) BauGB)
- 8.0 Hinweise der Planzeichen
- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
  - 8.2 bestehende Gebäude und Nebengebäude
  - 8.3 **z.B. 191** Flurnummer
  - 8.4 Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper
  - 8.5 **z.B. LIDL** derzeitiger Grundstückseigentümer
  - 8.6 Elektrizitätsversorgung (Trafohaushaus)
  - 8.7 abzurechnende Gebäude oder Gebäudeteile
  - 8.8 **GEW** gewerbliche Nutzung
- 9.0 Nachrichtliche Übernahme
- 9.1 Denkmalgeschützte Einzeldenkmäler
  - 9.2 Naturdenkmal
8. Festsetzung durch Text
- 10.1 Art der baulichen Nutzung
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Misch- und Sondergebiet für Badeplatz, Fischer, Bootverleih und Bootsfliegeplatz (inkl. zugehöriger baulicher Anlagen) und Wohnbauflächen mit überwiegendem Grünanteil gemäß §§ 1,6/10 BauNVO festgesetzt. Der im Geltungsbereich befindliche landwirtschaftliche Betrieb (Fl-Nr. 105/106/107) ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise im Mischgebiet zulässig.
- 10.2 Maß der baulichen Nutzung
- Die für die jeweiligen Parzellen zulässige max. Grundfläche ergibt sich aus der von den Baugrenzen und der Zahl der vortageschöne einschließlich Dachneigung umschriebenen Fläche.
- 10.3 Bauweise
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude die an der Grenze zusammengebaut sind müssen in gleicher Front- und Dachhöhe errichtet werden.
- 10.4 Dach und Dachform
- Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer festgesetzt. Ausnahmsweise werden Walmdach- oder Krüppelwalmdächer gestattet, sofern sie sich gestalterisch einfügen. Pultdächer sind nur für untergeordnete Nebengebäude zulässig, wenn diese mit der Firstseite an ein Hauptgebäude angebaut werden. Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 60,0 cm vorzusetzen. Ausnahmen sind hinsichtlich des Bestandes und bei Steildächern möglich. Bei untergeordneten Gebäuden (Garagen, Nebengebäude etc.) sind die Vordachüberstände proportional an das Hauptgebäude anzupassen. Die Dachflächen sind einheitlich mit Ton- oder Betondachpfannen in ziegelroter Farbe zu decken.
- Bei Gebäuden mit zugelassenem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 35° sind Dachgauben zur notwendigen Belichtung von Wohn- und Nutzräumen möglich. Die Dachneigung und Dachdeckung ist wie beim Hauptgebäude auszuführen, als Dachdeckung ist auch Kupferblech zulässig. Die Ansichtsflächen der Gauben dürfen max. 1,35 m Gesamtbreite und max. 2,0 m Firsthöhe betragen. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf insgesamt pro Hausraum nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge betragen. Flachdachgauben sind unzulässig. Die Dachseite sind 2 liegende Dachflächenfenster bis zu einer Fläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Dachanschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Anbauten in Form von Widerkehren an den Traufseiten möglich. Zwerchgebäl sind zulässig (Dachneigung zwischen 20° und 35°). Die Summe der Giebelbreiten der Widerkehre darf max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind wie beim Hauptgebäude auszubilden. Die Lagerung von Booten im Freien ist nur den Seeanliegern für den Eigenbedarf (nicht gewerbliche Vermietung) gestattet.
- Die Lagerung von Booten im Freien ist nur den Seeanliegern für den Eigenbedarf (nicht gewerbliche Vermietung) gestattet. Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> nur dann überschreiten, wenn für sie Flächen ausgewiesen sind.
- 10.5 Äußere Gestaltung der Gebäude
- Es sind nur klare Baukörper mit einer überwiegenden Längsausdehnung in Hauptfirstrichtung (Seitenverhältnis mind 4:3) zulässig. Neubauten sind in ihrer Baumasse, Proportion und Ausrichtung an die vorhandene Bebauung anzupassen. Fassaden sind mit mineralischen Putzen glatt oder rau zu verputzen. Dekorputze sind nicht zugelassen, ebenso Fassadenverkleidungen mit Plattenmaterial (Natur-, Kunststein, Keramifliesen usw.).

- Die Verwendung von Kunststoffen, Metallen und zementgebundenen Platten, Strohmatte, Glasbausteinen o.ä. für Balkonbrüstungen, vorgebaute Windaufhänger, Türwächter, Sichtschutzwände, Wandverkleidungen als Wettermantel sind unzulässig.
- Zur Gliederung und Gestaltung der Fassade ist die Verwendung von Holz im Wechsel mit Putz möglich. (Putzflächenanteil mind. 50 %)
- Die geschlossene Wandfläche muß in der Fassade überwiegen. Fenster und sonstige Öffnungen müssen in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung den Charakter des Gebäudes angepaßt sein. Fensteröffnungen über 1 m<sup>2</sup> (Rohbaulichtmaß) sind durch Sprossen zu gliedern. Die ehemaligen Bauernhäuser sind mit Fenesterrahmen zu versehen.
- In Geschäftshäusern dürfen keine Fassadenbündigen oder geschlossenen Schaufenster eingebaut werden. Schaufenster über 1,5 m<sup>2</sup> Lichtmaß ohne Gliederungselemente und überdeck-Schaufenster sind unzulässig. Es sind veredelte Fensterformate mit einer Sockelhöhe von mind 50 cm einzubauen. Zwischen Tür- und Fenesterelementen sowie an Hausecken müssen mind. 50 cm breite Pfeiler eingebaut werden. Das Zukleben von Schaufenstern zu mehr als 50 % durch Werbeplakate, Sonderangebotsanzeigen etc. ist unzulässig.
- Die farbige Gestaltung von Fassaden muß nach folgendem Konzept erfolgen:
- Landhaus, Bauern- und Handwerkerhaus**  
erdfarbiger Fassadenanstrich mit hellfarbig abgesetzter Putzgliederung, Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmaterial zulässig.
- Moderne Geschäftshaus**  
Werbeanlagen in grellen Farbtönen sind nicht zugelassen. Für Leuchtreklame sind nur hinterleuchtete Werbeanlagen gestattet, beschränkt auf den Bereich zwischen UK Erdgeschloßfenster und UK Fenster 1. Obergeschloß. Hausnummern dürfen nur als Hauszeichen und bei entsprechender künstlerischer Gestaltung angebracht werden. Werbeanlagen aller Art sind an Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, untersagt. Das Anbringen von Werbeanlagen an Balkone ist untersagt. Keine Fahnen als Dauereinrichtung.
- 10.6 Immissionschutz
- Beim Neubau von Gebäuden oder bei wesentlichen Um- oder Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist durch Grundrißorientierung dafür Sorge zu tragen, daß übergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) über die von der Staatsstraße abgewandte Gebäudeseite gelüftet werden können. Sonstige zu Wohnzwecken genutzte Räume und übergeordnete Räume, die durch Grundrißorientierung nicht vor Lärmimmissionen geschützt werden können sind an mind. einem Fenster mit mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- 10.7 Natürlicher Geländeverlauf
- Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten.
- 10.8 Höhenlage der Gebäude
- OK FF BG max. 30 cm über Straßeniveau
- 10.9 Einpassung ins Gelände
- Hanggebäude mit zulässigem, talseitig für Wohnzwecke nutzbarem Unterschoß sind so im Gelände zu situieren, daß die Unterschoßfußbodenoberkante talseitig nicht höher als max. 20 cm über der natürlichen Gebäudekante und die Erdgeschloßfußbodenoberkante nicht mehr als max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegt.
- 10.10 Garagen und Stellplätze
- Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen für Kfz-Stellplätze im Landkreis Weilheim-Schönau.
- Dachneigung, Dachdeckung, Material und Farbe sind den Hauptgebäuden anzupassen.
- Zusammengebaute Grenzgaragen sind in gleicher Front- und Dachhöhe zu errichten. Es sind nur Tore mit Holzbelpankung zulässig, auch bei Grenzgaragen sind Vordachüberstände zulässig. Metallblech- und Asbestementgaragen sind nicht gestattet.
- Zwischen Garagenzufahrt und öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von mind. 5,0 m eingehalten werden. Hinsichtlich des Bestandes bzw. bei Abbruch und Wiederaufbau an gleicher Stelle ist eine Befreiung zulässig, der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet und nicht abgeschränkt werden.
- Tiefgaragenauffahrten sind allseitig zu umbauen und innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Tore und Schließmechanismen (Schlüsselschalter o.ä.) sind im unteren Rampebereich anzuordnen. Stellplätze dürfen nur auf den Grundstück errichtet werden. Eine Bodenverfestigung des unbebauten Grundstücksteils ist zu vermeiden. Befestigte Flächen sind wasserföhrig auszubilden. Stellplätze sind einzugrünen (Bayer. Bauordnung, Art. 55 Abs. 8).
- Teer- oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken (Stauraum, Stellplätze, Hofflächen etc.) sind untersagt.
- Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren und des Bayer. Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forst über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.1985) wird verwiesen.
- 10.11 Nebengebäude
- Die Aufstellung von Lagerbehältern für gasförmige oder flüssige Stoffe, sowie das Lagern von gewerblichem Gut und das Abstellen von Wohnwagen und Booten aller Art im Freien ist nicht zugelassen.
- Die Lagerung von Booten im Freien ist nur den Seeanliegern für den Eigenbedarf (nicht gewerbliche Vermietung) gestattet.
- Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> nur dann überschreiten, wenn für sie Flächen ausgewiesen sind.
- 10.12 Behälter für die Abfallbeseitigung
- Die Abfall- bzw. Mülltonnenbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Tonnenbehältern untergebracht werden. Tonnenhäuser dürfen nicht freistehend untergebracht werden, sie sind in die Zaunanlage zu integrieren. Die Zielsetzungen des neuen Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

- 10.13 Einfriedung
- Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwege sind als senkrechte Hainzelzäune oder als Laubholzhecke bis 1,0 m Höhe auszuführen. Stützmauern sind bis zu 1,0 m sichtbare Höhe zulässig. Die Oberfläche ist zu behandeln (spitzen, stocken etc.) bzw. mit Naturstein zu verblenden und zu beranken.
- 10.14 Gründordnung
- Erhaltung von Gehölzen**  
Die im Plan bezeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Sie sind während der Bauzeit ausreichend zu sichern und gegen Verdichtung im Wurzelbereich zu schützen.
- Pflanzverbot**  
Nicht veredelt werden dürfen Nadelgehölze (Ausnahme: Eibe) und rotlaubige Gehölze (Ausnahme: Blutbuche).
- Pflanz von Gehölzen**  
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- Sicherung des Mutterbodens**  
Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zu Wiederverwendung zu sichern.
- Tiefgaragenüberdeckung**  
Die Stärke der Erdbewegung und Tiefgaragen hat bei Rasen- und Pflanzflächen mind. 50 cm und bei Baupflanzungen mind. 80 cm zu betragen.
- Solaranlagen**  
Solaranlagen und Glasdächer sind als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, wenn sie sich gestalterisch einfügen. Die Solaranlagen sind als eine Fläche zusammenzufassen.
- Fassadenbegrenzung**  
Fassadenbegrenzung mit Kletterpflanzen ist erwünscht.
- Folgeplanung**  
Nach Baumaßnahmen sind die verbleibenden Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen.
- Baupflanzungen**  
Hochstämmige Bäume
- Fagus sylvatica - Buche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Tilia cordata - Linde
  - Mindestgröße H 20/25
  - Acer campestre - Ahorn
  - Corpinus betulus - Hainbuche
  - Prunus avium - Kirsche
  - Mindestgröße H 18/20
- Sträucher (heimische Wildsträucher):
- cornus mas - Kornelkirsche
  - cornus sanguinea - Hartweigele
  - corylus avellana - Haselnuß
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Yberrum latiana - Schneeball
  - Pflanzgröße : 2 x v. Büsche 100/150
- Pflanzabstand : 1 x 1 m
- 10.15 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.
- 10.16 Grenzabstände
- Bei Neubauten sind die Bestimmungen der BayBO einzuhalten. Soweit Baugrenzen unmittelbar auf der vorhandenen oder geplanten Grundstücksgrenze verlaufen, ist Grenzbebauung zulässig. (BayBO Art. 7)
- Für Ersatzbauten, die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden sind Abweichungen von den Abstandsflächen zulässig. Diese sind gesondert mit Planzeichen gekennzeichnet.
- 10.17 Sichtdreieck
- Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1,0 m Höhe freizuhalten. Einzel stehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2,0 m sind zulässig).
- 10.18 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teil-eigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG), eines Bauvertragsrechts oder eines Bauvertragsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
- 11.0 Hinweise durch Text
- 11.1 Schneelasthinweis
- 115 Kp/m<sup>2</sup>
- 11.2 Versorgung und Entsorgung
- Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen und Telefonkabel sind als Erdkabel auszuführen.
- 11.3 Es sind keine abwasserintensiven Betriebe zulässig, da nur ein begrenzte Abwasserkontingent zur Verfügung steht. Eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung ist ebenso aus abwassertechnischen Gründen nicht vorgesehen.
- Seeshaupt, den (Siegel)
- Hirsch  
1. Bürgermeister

- Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluss am 14.01.1992
  2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.1993 bis 17.06.1993
  3. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.1993 bis 17.06.1993
  4. Satzungsbeschluss § 10 BauGB am 05.10.1993
  5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr.: 610-2-5-90 vom 27.10.93  
3012
  6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 27.12.93
- 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 Rechtsfragen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Seeshaupt, den 28.12.1993 Datum
- Hirsch  
1. Bürgermeister
- Hirsch  
1. Bürgermeister
- Hirsch  
1. Bürgermeister
- Hirsch  
1. Bürgermeister
- Hirsch  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE SEESHaupt**  
**AM STARNBERGER SEE**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SEESHaupt-ORTSMITTE I"**

PLANFERTIGER :

ARCHITEKTURBÜRO  
MANFRED BOGL  
AM BETBERG 8  
82362 WEILHEIM i.OB  
TEL. 0881/4 00 33

WEILHEIM, DEN 03.05.93  
GEÄNDERT AM 18.08.93  
GEÄNDERT AM 26.08.93  
GEÄNDERT AM 20.12.93

Hirsch  
1. Bürgermeister