



Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 II BauGB
 "Westlich Lido - Teil II"

Die Gemeinde erläßt aufgrund
 - des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GG)
 - 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. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 WA allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 SO Sondergebiet - Wochenendhausgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 zB II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II 2 Vollgeschosse
 - I 1 Vollgeschos
 - +D Dachgeschoßausbau nach BayBO möglich - kann auch Vollgeschos sein
 - +U Untergeschoßausbau nach BayBO möglich - die Fußbodenoberkante Untergeschos darf talseitig nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Geländeöhe liegen.
 - WH-6,0m Wandoöhe als Höchstgrenze z. B. 6,0 m Maß von der Fußbodenoberkante Fertigfußboden bis zum Schallpunkt-oberkante Dachhaut gemessen an der Außenwand. Die Fußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Geländeöhe liegen.

3. Bauweise

- 3.1 Baugrenze
- 4. Dachform**
 - 4.1 F Firstrichtung bindend
 - 4.2 SD Satteldach
 - 4.3 WD Walddach
 - 4.4 MD Mansarddach
 - 4.5 PD Pultdach
 - 4.6 st steile Dachneigung über 35°
 - 4.7 f flache Dachneigung unter 35°

5. Grünfläche

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

6. Zahl der Wohneinheiten

- 6.1 2 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten z. B. 2 WE
- 6.2 WEH Wochenendhaus

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Grundrißorientierung zwingend
- 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8. Hinweis durch Planzeichen**
 - 8.1 bestehende Hauptgebäude
 - 8.2 bestehende Nebengebäude
 - 8.3 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 8.4 bestehende Flurstücksnummer, z. B. 451
 - 8.5 vorhandenes 20-kV-Kabel

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird
 1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit überwiegender Grünanteile festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4, 5 BaunVO sind nicht zugelassen.
 1.2 als Sondergebiet (SO-Wochenendhausgebiet) gemäß § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse bzw. Wandoöhe und der Dachneigung.
- 2.2 Im Geltungsbereich sind aus besonderen städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. In der Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind Ferienwohnungen enthalten.
- 2.3 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 selbstständig sind, vor der Außenwand nicht mehr als 1,5 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden: Pfeiler, Gestelle, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauszugangstreppe, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Kintergarten, Eingangüberdachungen, Windfänge und Außenkanäle.

3. Gestalterische Festsetzungen

- 3.1 Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten.
- 3.2 Dachform**
Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen ist die Dachform und Dachneigung des Bestandes beizubehalten. Die Dachflächen sind einheitlich mit Ton- oder Betondachsteinen in naturstenen Farbönen einzudecken.
- 3.3 Gebäudehöhe**
Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen dürfen die vorhandenen Gebäudehöhen des Bestandes nicht überschritten werden.
- 3.4 Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbönen (nicht reinweiß) zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzpaneele zulässig. Die Verwendung von Kunststoffen, Metallen und zementgebundenen Platten, Stromannten, Glasbausteinen oder ähnliches für Balkonbrüstungen, vorgebaute Windfänge, Turmrischen, Sichtschutzwände und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Pro Wohneinheit sind maximal zwei Garagen zulässig. Garagegebäude sind mit Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Flachdachgaragen sind unzulässig.
- 4.2 In der privaten Grünfläche sind Garagen und Stellplätze, an geeigneter Stelle, baumaßnahme zulässig. Garagen und Stellplätze sind unweit der Straße zu errichten.

5. Lagern, Abstellen

- 5.1 Die Aufstellung von Lagerbehältern für gasförmige oder flüssige Stoffe, sowie das Lagern von gewerblichem Gut und das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht gestattet.

6. Grünflächen

- 6.1 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 sichern.
- 6.2 Befahrbare Flächen im Wurzelbereich sind als atmungsaktive, wasserdurchlässige Bodenbeläge auszubilden.
- 6.3 Die Pflanzenauswahl ist so zu treffen, daß grundsätzlich die heimischen Arten und Ziergehölze eine untergeordnete Rolle im Gesamteindrucksbild der Freianlagen spielen.

7. Versorgung und Entsorgung

- 7.1 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienen, werden als Ausnahme auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen. Die Müllentsorgung wird durch die zentrale Abfuhr des Landkreises sichergestellt. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

8. Sicherung der Wohnnutzung

- 8.1 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, Pendlerzimmer usw.) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

9. Lärmschutz

- 9.1 Bei Ersatz-, Um- oder Erweiterungsmaßnahmen müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) auf der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite errichtet werden. Wohnzimmer können auch auf dem senkrecht zur Staatsstraße liegenden Gebäudeseiten angeordnet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster zur Seseite oder einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten, Laubengang o. a., der zur Seseite hin zu befüllen ist, besitzen.

C. Hinweise durch Text

- 1. Schnellasthinweis**
115 km/h
- 2. Erschließung**
Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Kabelverteilerschranke sind vordefranzösisch in die Umzäumung zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.
- 3. Badehöhlen**
Badehöhlen müssen, soweit sie bereits eine Toilette haben bzw. eine Toilette nachträglich eingebaut wird, an den Kanal angeschlossen werden.
- 4. Grünordnung**
Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.
- 5. Stellplatzverordnung**
Garagen und Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung herzustellen.
- 6. Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind gemäß der Einfriedigungsverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung herzustellen.
- 7. Ortsgestaltung**
Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluß am: 05.03.1996
- 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Absatz 1 BauGB vom: 04.04.1997 bis: 05.05.1997
- 3. Beteiligung der Träger öffentl. Belange § 4 Absatz 1 BauGB vom: 04.06.1997 bis: 05.09.1997
- 4. Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB vom: 28.10.1997 bis: 28.11.1997
- 5. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am: 11.02.1998
- 6. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 66-2-Sp-4 vom: 18.05.98
- 7. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am: 19.05.98

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, den 20. Mai 1998

(Siegel) Manfred K...
 1. Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren nach § 245a Abs 2 BauGB
 siehe Rückseite

GEMEINDE SEESHaupt
 AM STARNBERGER SEE

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
 "WESTLICH LIDO - TEIL II"**



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

WEILHEIM, DEN 01.04.97
 GEÄNDERT AM 28.07.97
 GEÄNDERT AM 23.10.97
 GEÄNDERT AM 11.03.98



