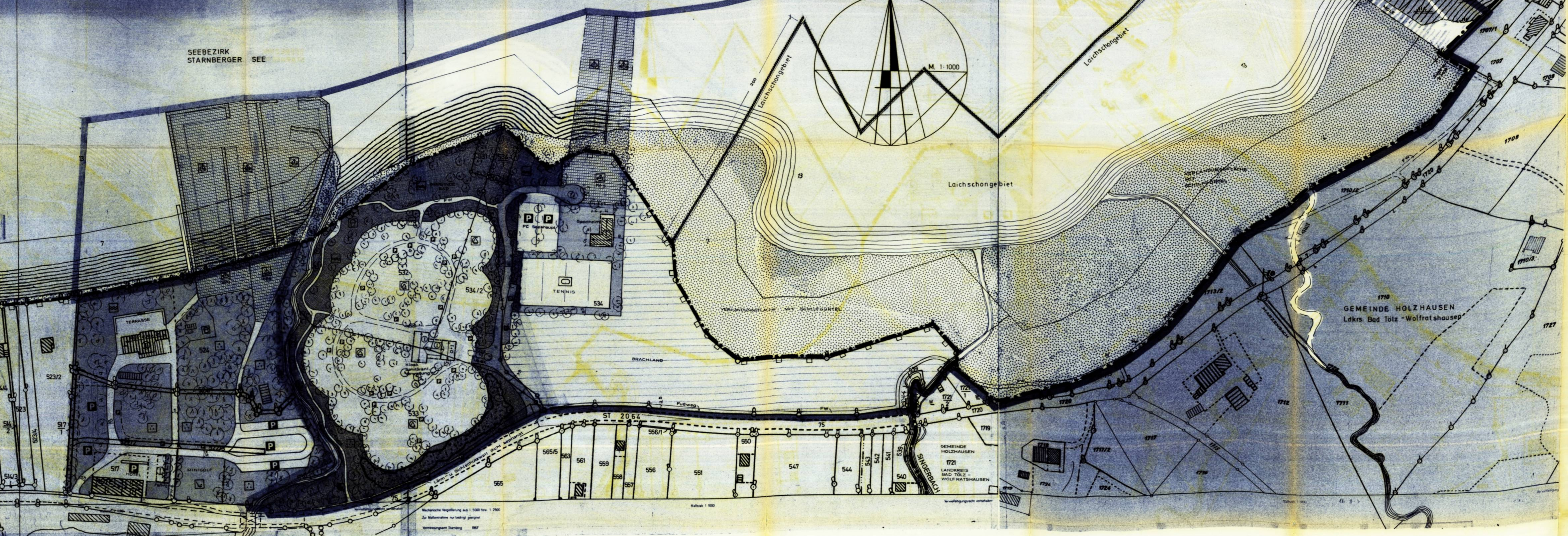


BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN LIDO UND ST. HEINRICH

GEMEINDE SEESHAUPT Landkreis Weilheim-Schongau SEEBEZIRK STARNBERGER SEE Landkreis Starnberg



Festsetzungen durch Text: (Landschaft)

- Art der Nutzung - Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich beinhaltet die zur Gemeinde Seeshaupt gehörigen Teilflächen dieses Bebauungsplanes.
Die Bereiche Strandbad, Campingplatz und Sportplätze werden als Sondergebiet gem. § 11 BauVO festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung und damit unmittelbar in Verbindung stehende Nutzungen sowie Parkplätze für diese Anlagen.
Die restlichen Landflächen werden als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (z.B. Brachland) ausgewiesen.
- Maß der Nutzung - Densitätsvorgabe**
Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich wird durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die Geschosshöhen bestimmt. Keine Wohngebäude sind zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für das Betriebspersonal ausgewiesen werden. Alle Dachformen für Gebäude sind als Flachdächer festgesetzt. Dachbauten (positive und negative) sind unzulässig, für die Dachdeckung sind nur geeignete Pflanzen zugelassen zu verwenden.
- Grünordnung**
Die Ort- und Sölgrenze des Campingplatzes ist mit einer dichten Sichtschuttpflanzung einzugrenzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Das Gebiet östlich der Tennisplätze bis zum Einmündungspunkt der Wasserleitung ist als zusammenhängende natürliche Grünfläche festzusetzen, deren Bestand nicht durch künstliche Eingriffe verändert werden darf.
Der Bebauungsplan "Campingplatz Seeshaupt" des Landschaftsarchitekten Tietz vom 06.02.1981 ist in Bezug auf Gestaltung und Bepflanzung der gemeindeeigenen Grundstücke Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Campingplätze**
Der Platz ist als Campingplatz übergehend für den touristischen Urlauberverkehr zu nutzen d.h. es sind keine Dauercampingplätze zu errichten. Die Standplätze unterhalbigen Wohnwagen müssen jederzeit fahrerseitig sein. Vorseite dürfen nicht aus starrem Material bestehen. Feste Anbauten, Unterbauten etc. sowie die Einfriedung des einzelnen Standplatzes sind nicht gestattet.
Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 65 qm. Sie sind zu beschildern und zu nummerieren. Das Kraftfahrzeug ist auf einem Sammelplatz und nicht auf den Standplätzen unterzubringen. Wohnwagen müssen jederzeit fahrerseitig sein. Vorseite dürfen nicht aus starrem Material bestehen. Feste Anbauten, Unterbauten etc. sowie die Einfriedung des einzelnen Standplatzes sind nicht gestattet.
Als höchstzulässige Anzahl an Standplätzen werden 105 Plätze festgelegt. Die inneren als Verkehrsflächen befestigten Hauptwege (gleitbeschichtete Brachlandstraßen) sind freizuhalten. Das Abstellen von Fahrzeugen auf den Hauptwegen ist unzulässig.
Für das Gebiet des Campingplatzes ist im Übrigen die Campingplatzverordnung vom 21.07.1975 in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgebend.
Da es bei üblichen Erreichteigenschaften keine besonderen Maßnahmen auszusuchen für den touristischen Urlauberverkehr vorbehalten werden. Die Standplatzgröße ist hier variabel und kann entsprechend den Erfordernissen (Kleinzelntourismus/Sporthotels etc.) verändert werden. Pro Person ist jedoch mind. 15 qm Grundfläche zur Verfügung zu stellen. Dauercamper sind unzulässig.

Festsetzungen durch Text: (Seezone)

- Sichtdistanz**
Die Sichtdistanz sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstammige Bäume (Nadelbäume sind über 2 m) sind möglich.
- Segelbetrieb**
Für den Segelbetrieb in Anlehnung an die Bootstege stehen auch die ausgewiesenen Landflächen zur Verfügung.
Für den Segelbetrieb in Anlehnung an die Bootstege stehen auch die ausgewiesenen Landflächen zur Verfügung.
- Außenanlagen**
Die vorgesehenen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der natürliche Geländeverlauf soll weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Die Flächen für Parkplätze sind mit Rasengrassamen oder Rasenmänteln auszuführen.
- Gestaltung baulicher Anlagen**
Die Fassaden baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen zu halten. Holz, Stein, Ziegel und nichtbrennbare Zylinderwerkstoffe sowie die Verwendung von Metallblechen - mit Ausnahme von Metallverkleidungen - ist nicht gestattet. Farbtransparente, Kunststoffplatten, Strohmatte, Sichtschutzvorhänge etc. sind unzulässig.
- Lagerbehälter**
Das Aufstellen oberirdischer Behälter in Freien für Gas, Öl, Benzin und Öl ist im Geltungsbereich untersagt. Bestehende Anlagen solcher Art sind mit einer Sichtschutzpflanzung dicht einzugrenzen.
- Wohnwagen/Zeile/Wohnmobile**
Außerhalb der Standplätze des Campingplatzes ist das Aufstellen von Wohnwagen und Zeilen nicht gestattet. Holz, Mobilheime, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen nicht zugelassen werden können, dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht abgestellt werden.
- Schiffbestände**
Ist nur gestattet zur Einfriedung der Tennisplätze, des PE-Playplatzes und Sportplätze, sowie des Campingplatzes. Als Material ist verzinkt Maschendraht zu verwenden. Die Gesamthöhe wird beim Campingplatz auf max. 1,5 m, beim Tennisplatz auf 3 m, ansonsten auf 1,7 m beschränkt.
Abkürzungen gegen die Seegrenze oder entlang der Höhen sind unzulässig. Ortsübliche Weidestäbe als Einfriedung der landwirtschaftlichen Fläche sind gestattet.
Überschüssliche Nutzungen (z.B. Spielplatz-Behälter) können optisch durch weiche Stangeisen (Höhe max. 0,40 m) gegeneinander abgegrenzt werden.

Festsetzungen durch Text: (Seezone)

- Stellplätze und Garagen**
Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der jeweils gültigen Fassung der Richtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau über Stellplätze. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind unter das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
- Natürlicher Gewässerlauf**
Veränderungen des natürlichen Gewässerlaufes sind nicht gestattet. Maßnahmen der gewöhnlichen Gewässerunterhaltung bleiben davon unberührt.
- Abwasser-Wasser**
Die im Geltungsbereich anfallenden Abwässer sind in die Ringkanalisation Starnberger See einzuleiten.
Bauliche Anlagen sind an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.
- Umrat, Schrott, Autowracke, Müll**
Die Ablagerung von Umrat, Schrott, Abfall und dgl. in Freien ist untersagt. Umrat, Schrott, Autowracke und dgl. sind in geschlossenen Behältern zu sammeln und durch die öffentliche Müllabfuhr zu beseitigen.
Der anfallende Müll ist in geschlossenen Behältern an verkehrsunfähigen Stellen zu sammeln und durch die öffentliche Müllabfuhr zu beseitigen.
Insbesondere in Bereichen mit intensivem Besucherverkehr sind ausreichende Abfallkörbe aufzustellen. Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- Untergeordnete bauliche Anlagen (Art. 67 und 68 Bau80)**
Inkleinblechhäuser, Kloak, Wasseranrichtungen etc. dürfen mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde befristet auch außerhalb der Baugrenzen untergebracht werden. Sie sind in zerlegbarer Holzbauweise auszuführen. Grelle oder bunte Farböne für die Gestaltung der Fassaden sind unzulässig.
- Schiffbestände**
Die Schiffbestände in Verlandungsbereich östlich des Tennisplatzes sind zu erhalten.

Festsetzungen durch Text: (Seezone)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich beinhaltet die zur Seebzirk Starnberger See zugehörigen Teilflächen des Bebauungsplanes "Zwischen Lido-Seeshaupt und St. Heinrich".
- Art und Maß der Nutzung**
Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist lediglich innerhalb der ausgewiesenen Hafennflächen in Form von Steganlagen zulässig. Die Stege werden in der Breite auf max. 3 m, in der Höhe auf max. 1 m über Normalwasserlinie beschränkt. Ansonsten sind künstliche Einriffe in die Verlandungsfläche, Schiffzonen oder Wasserflächen nicht erlaubt. Maßnahmen der gewöhnlichen Gewässerunterhaltung bleiben davon unberührt.
Die Errichtung von Gebäuden aller Art im Geltungsbereich ist nicht zulässig.
- Einzünungen**
Einzünungen in den Verlandungs- und Wasserflächen sind unzulässig.
- Badebetrieb**
Die Wasserflächen vor den landsseitig ausgewiesenen Badeplätzen sind für den Badebetrieb freizuhalten.
- Segelhafen**
Der Segelbetrieb ist auf den Bereich der ausgewiesenen Hafenanlagen beschränkt. Das Ein- und Auslaufen der Boote hat an der Nordseite der ausgewiesenen Hafenanlagen zu erfolgen um den Badebetrieb so wenig wie möglich zu stören.
- Bojen**
Bojenliegeplätze innerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.
- Lagerbehälter**
Das Aufstellen oberirdischer Behälter in Freien für Gas, Öl, Benzin und Öl ist im Geltungsbereich untersagt.
- Wohnwagen, Zelte etc.**
Das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten etc. ist nicht gestattet.
- Schiffbestände**
Die vorhandenen Schiffbestände sind zu erhalten.
- Landschongebiet**
Die im Amtsblatt des Landkreises Starnberg vom 10.12.1976 veröffentlichte Verordnung über Landschongebiete ist hinsichtlich der Beschränkungen für die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Schutzzone zu beachten.

Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse
- Gebäudehöhe
- Richtung der Hauptfassade
- Öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- landwirtschaftliche Fläche, Brachland
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfächbegrenzungsline
- Badeplatz, Liegewiese
- Parkanlage
- Parkplätze privat
- Parkplätze öffentlich
- Campingplatz
- Spielplatz
- Sportplatz (Tennis)
- Fläche für Segelsport (ausweisig keine Dauerliegeplätze)
- Sichtdeck
- Hafenanlage in Meter
- Hafenanlage
- Fußweg

Zeichenerklärung für die Hinweise

- Gemeinde- und Landkreisgrenze
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 533 Flurstücksnummer
- Verlandungsfläche mit Wasserstand
- Wasserfläche
- bestehende Gebäude
- Steg, Hafenanlage
- Bepflanzung, Eingrünung, Baumbestand zu erhalten
- Landschaftsschutzgebietgrenze "Ufergebiet Starnberger See"
- Privatwege
- ST Staatsstraße
- Begrenzung des Landschongebietes
- Toilettenanlage u. Campingplatz u. Badestelle
- Trallestation mit 20 kv Kabelzuführung

Hinweis:
Die Festsetzungen der landsideitigen Nutzung wurden im Bebauungsplan zur besseren Information und aus Gründen der Übersichtlichkeit mit dargestellt. Die Festsetzungen in beiden Teilbereichen ergänzen einander und werden aufeinander abgestimmt. Aus formellen, verfahrenstechnischen Gründen wird der Bebauungsplan in zwei getrennten Teilen aufgestellt. Die Trennungslinie bildet die amtliche Seegrenze (zugleich Landkreis- und Gemeindegrenze).

Hinweis:
Eine Verletzung von Verfahren oder Vorschriften des BauVO beim Zustandekommen dieses Bauplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeschädlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Die Gemeinde Seeshaupt für ihren Bereich sowie das Landratsamt Starnberg für den Seebzirk "Starnberger See" erlassen in Wahrnehmung der hoheitlichen Befugnisse gem. Art. 23 und 10 a Abs. 5 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO- § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz (BauBG) Art. 107 der Bayer. Staatsordnung (BayO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.8.1961 diesen Bebauungsplan als

Verfahrensvermerk für den Gemeindebereich Seeshaupt:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BauVO vom bis in öffentlich ausgestellt.
..... den
Bürgermeister Siegel
- Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluß des Stadt/Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 BauVO als Satzung beschlossen.
..... den
Bürgermeister Siegel
- Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom gem. § 11 BauVO (i.V.m. § 2 der Delegationsverordnung) genehmigt.
I.A. den
Siegel
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung von bis in gem. § 12 Abs. 1 BauVO öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsüblich durch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauVO rechtsverbindlich.
..... den
Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerk für den Teilbereich "Seebzirk Starnberger See"

- Für den Teilbereich "Seebzirk Starnberger See" wurde der Bebauungsplanentwurf i.d.F. von gem. § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz vom bis einschließlich im Kreisbauamt Starnberg, Josef-Fischbacher-Straße 9, öffentlich ausgestellt; auf diese Auslegung wurde mit Bekanntmachung des Landratsamtes Starnberg vom Nr. veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg vom Nr. hingewiesen.
Landratsamt Starnberg, den
Landrat Siegel
- Das Landratsamt Starnberg hat den Bebauungsplan für den Teilbereich "Seebzirk Starnberger See" i.d.F. von mit Bekanntmachung vom Nr. veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg vom als Satzung gem. § 10 Bundesbaugesetz erlassen.
Landratsamt Starnberg, den
Landrat Siegel
- Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan für den Teilbereich "Seebzirk Starnberger See" i.d.F. von mit Beschluß vom Nr. als Satzung gem. § 11 Bundesbaugesetz genehmigt.
München, den
I.A. Siegel
- Die für den Teilbereich "Seebzirk Starnberger See" erstellte Genehmigung wurde am im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg ortsüblich gem. § 12 Bundesbaugesetz bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Plan während der Dienststunden im Kreisbauamt Starnberg eingesehen werden kann und mit dem Hinweis auf § 15 a Bundesbaugesetz.
Der Bebauungsplan ist damit für den Teilbereich "Seebzirk Starnberger See" seit rechtsverbindlich.
Landratsamt Starnberg, den
Landrat Siegel

PLANFERTIGUNG:
Weilheim, 25. 11. 77 geönd 3 878, 28 781, 25 882
Landratsamt Abt 5/JPL
i.A. [Signature] 701



Präambel

Die Gemeinde Seeshaupt erlöst aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- private, der Öffentlichkeit jederzeit zugängliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung der Grundstücksteilnutzungen (Hauptwege)
- private Grünflächen
- Grünanlage
- öffentlicher Badeplatz, Liegewiese
- Baugrenzen
- I erdgeschossiger Baukörper, Dachansatz ohne Kniestock, Dachausbau möglich (Ausnahme Ziff. 11)
- II maximal II Vollgeschosse; Dachausbau ohne Kniestock bis zur Vollgeschossgrenze zulässig;
- III maximal III Vollgeschosse; Dachausbau ohne Kniestock über dem III. Vollgeschos zulässig; das III. Vollgeschos ist auch als Kniestockdachgeschos möglich.
- IV maximal IV Vollgeschosse im Bereich der Türme, Dachausbau über dem IV. Vollgeschos unzulässig. Ein Kniestock ist im Dachgeschos unzulässig.
- Fläche für Stellplätze und Tiefgarage (TGA) sowie für Nebengebäude (s. A)
- Fläche für Straßenunterführung
- Parkplatzbereich
- Parkplatzbereich auf dem eine Wechselnutzung von Parken und Abstellen von Booten möglich ist (Landliegeplätze LLP)
- Tiefgaragenrampe
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (s. Festsetzungen C 14)
- Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsbereiche
- Bereichsweise Gliederung des Geltungsbereiches z.B. A
- Maßzahlen in Meter
- z.B. je Clubgebäude max. 225 m² überbaubare Grundfläche
- Hauptfahrsrichtung
- Trafostation (Bestand)
- erhaltenwertiger Baumbestand nach Baumbestandplan

B) Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- 534 Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude etc.
- Wasserflächen
- Brücke, Steg
- Straßenbegleitgrün
- Vorschlag für Baukörperform
- Steganlage, Segelhafen (Bestand)
- benachbarter Campingplatz
- landseitige Segelclubgelände
- YCS = Yacht-Club-Seeshaupt
- SVO = Segel-Verein-Oberland
- geplanter Gebäudeabruch

Unter Punkt A) Festsetzungen durch Planzeichen wird die Ziffer 13-Fäche für Stellplätze und Tiefgarage (TGA) sowie für Nebengebäude ergänzt durch den Zusatz „einschließlich der dazugehörigen oberirdischen Bauteile (Plantertüren, Überdachungen, Puchtreppenhäuser, rowentige Treppenhäuser)“.

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung
Der Teil A des Geltungsbereiches wird als Sonstiges Sondergebiet - Hotel -, gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
Der Teil B des Geltungsbereiches wird als öffentliche Liegewiese und Badeplatz festgesetzt.

Die Teile C und D werden als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. In den einzelnen Bereichen sind zulässig:

- Teil A:**
- a) Beherbergungsbetriebe, die der Erholung dienen, bzw. zu Schullernzwecken verwendet werden mit max. 120 Betten inkl. der Betten für das Personal und der 3 Betriebswohnungen in der Hotelanlage (Punkt e.). Je Betriebswohnung werden 3 Betten angerechnet.
 - b) Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der genannten Betriebe.
 - c) Schank- und Speisewirtschaften,
 - d) Läden für Hotelgäste
 - e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter mit zusammen max. 3 Wohneinheiten (3 WE).
 - f) Für den Geltungsbereich wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen ausschließlich auf Fremdversorgung der Übernachtungsgäste abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, die eine Vollverpflegung möglich ist.
- Die Kapazität der Restaurationsräume muß mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau- und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Eine Aufteilung in Teileigentum ist nicht zulässig.
- g) Die Nutzung des zum See hin gelegenen Bauraumes in Teil A wird als öffentliches Restaurant festgesetzt.

Teil B:
Zulässig ist ein öffentlicher Badeplatz mit Liegewiese.

Teil C:
Zulässig sind die landseitigen Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Segelhafen incl. Landliegeplätzen und Clubheimen sowie eine Rettungsstation für den Seerettungsdienst. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und Handwerksbetriebe sind hier unzulässig, ebenso die Errichtung von Dauerwohnrichtungen.

Teil D:
Als Nutzung sind ausschließlich private Grünflächen und Parkplätze bzw. Landliegeplätze für Boote in den gesondert dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

2. Maß der Nutzung
Teil A:
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Grundfläche beträgt für die gesamte Hotelanlage max. 3000 m², für das Seerestaurant max. 560 m²; im Bereich A insgesamt max. 3560 m².
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Teil C:
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse.
Die zulässige Grundfläche wird je Clubgebäude auf max. 225 m² festgesetzt, für das Nebengebäude max. 100 m², für die Rettungsstation max. 50 m². Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

4. Grundform der Gebäude
Die Grundform der Gebäude ist durch die Baugrenzen vorgegeben. Die Traufseite des Gebäudes muß immer parallel zur längeren Hausseite verlaufen. Gestalterische Fassadenauflockerungen (Ziergiebel etc.) sind möglich. Die sog. Kullisenbauweise (Giebelseite länger als Traufseite) als Gebäudegrundform wird untersagt.

4. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Flurnummern 517, 517/1 und 524/1, Gemarkung Seeshaupt durch den beiliegenden Plan ersetzt.

2. Punkt 2 der textlichen Festsetzungen Maß der Nutzung wird wie folgt ergänzt:
Nach 2. Maß der Nutzung und vor Teil A, wird folgender Zusatz eingefügt:
„Das Maß der Nutzung ist ohne die Flächen gemäß BauNVO § 19 (4) zu bestimmen.“

5. Dachform, Eindeckung und Neigung

Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer, für untergeordnete Bauteile und Türme auch Kegel- und Zeltdächer zulässig. Erdgeschossige untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flachdach oder Pultdach errichtet werden. Die Eindeckung hat in naturrotten Dachenteilen zu erfolgen. Blechdachbahnen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Für Teilbereiche sind auch Glasdächer zulässig. Die beiden Clubgebäude können auch mit Bitumenschindeln eingedeckt werden.

Für den Hotelkomplex und für alle Nebengebäude wird die Dachneigung mit 10° bis 40°; und für die Clubgebäude auf 35° bis 40° festgesetzt. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° möglich. Dachschneidungen (sog. negative Gauben) sind unzulässig. Dachflächenfenster über 0,6 m² Glasfläche werden untersagt, ausgenommen Lichtbänder in Firstlage. Es sind alleisits Dachüberstände (Vordächer) in gestalterisch angemessener Größe vorzusehen.

6. Stellplätze und Garagen

Alle Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Asphaltierungen auf den Privatgrundstücken sind nur an den Grundstückszufahrten und Hauptwegen gestattet.

Außer den Hotelparkplätzen sind alle Parkflächen in begrünter Bauweise auszuführen.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Stellplatzüberdachungen (sog. Carports) sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind im Bereich A ins Hauptgebäude zu integrieren, Garagenstellplätze können auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen wird aus der jeweils gültigen Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Seeshaupt ermittelt.

Daneben gilt folgendes:
1 Stellplatz je Fremdenzimmer
1 Stellplatz je 10 m² Nettogastrauraumfläche, mind. jedoch 3
1 Stellplatz je 5 Sitzplätze in Versammlungsräumen
2 Stellplätze je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche, davon 1 in Garagen
1 Stellplatz je Wohneinheit unter 50 m² Wohnfläche.

6a. Bootsabstellplätze

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Wechselnutzung von Parken und Abstellen von Booten möglich.

7. Gebäude - Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Bauteile sind nur Holzverkleidungen und Putz zulässig.

An der Hotelhalle sind auch Glas-Metall-Fassaden zulässig, an den Balkonen auch Stahlteile. Die Außenfassaden des Clubgebäudes und der Rettungsstation sind vollflächig mit Holz zu verkleiden oder in Holzbauweise auszuführen. Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen.

7a. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Brüstungshöhe der Obergeschosse zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 1 m² Größe und bis zu einer Gesamthöhe von 40 m zulässig. Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

8. Einfriedung

Entlang der St. Heinricherstraße sind max. 1,2 m (im Bereich der Sichtdreiecke 0,8 m) hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zulässig. Tore im Bereich der Zufahrten sind unzulässig.

9. Gewässer: Ach-Ufer

Der natürliche Gewässerverlauf der Ach ist zu erhalten. Bachneubauten und Böschungverbauungen sind untersagt. Maßnahmen der gewöhnlichen Gewässerunterhaltung durch Gemeinde und Wasserwirtschaftsamt sind hiervon ausgenommen.

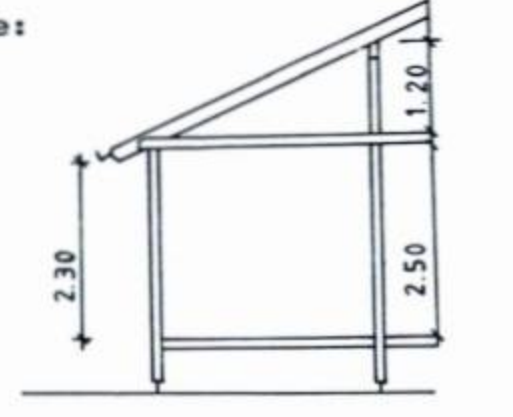
10. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an den Grundstückszu- und -ausfahrten sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe (bezogen auf Straßenniveau) freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

11. Ausnahmeregelung zum Kniestockverbot und zur Vollgeschosshöhegrenze der Segelclubgebäude

a) Soweit sich bei den erdgeschossigen Baukörpern durch die Abschleppung der Dachfläche zur Überdeckung von Umgängen bzw. Vordächern an Hauptgebäude ein konstruktiver Kniestock ergibt, ist dieser bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Skizze:



4. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Flurnummern 517, 517/1 und 524/1, Gemarkung Seeshaupt durch den beiliegenden Plan ersetzt.

2. Punkt 2 der textlichen Festsetzungen Maß der Nutzung wird wie folgt ergänzt:
Nach 2. Maß der Nutzung und vor Teil A, wird folgender Zusatz eingefügt:
„Das Maß der Nutzung ist ohne die Flächen gemäß BauNVO § 19 (4) zu bestimmen.“

b) Die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschos ist unzulässig.

12. Grünflächen

a) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Ulme sowie Federn aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

b) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

c) Grünflächen im Bereich der Segelclubs

Das Abstellen von Booten, Bootsanhängern und Zubehör auf den Grünflächen im Clubgelände ist nur kurzfristig für Wartungsarbeiten oder bei Veranstaltungen mit hohem Gästeanteil gestattet. Dauerlandliegeplätze im Grünflächenbereich sind untersagt. Befestigungen (Platten, Bohlen, Kies etc.) sind auch für Kurzzeitnutzung verboten. Der Grünbestand (Gras, Gebüsch, Bäume) darf durch diese Nutzung nicht nachhaltig geschädigt werden.

d) Der Baum- und Buschbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde in unvermeidbaren Fällen beseitigt werden. Für beseitigte Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Bei der Anlage der Wege und Stellplätze ist auf den Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Der Erhalt des größeren Baumbestandes hat hier Vorrang. Mit der Wegführung ist ggf. auszuweichen oder auf einzelne Stellplätze zu verzichten.

13. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

14. Immissionschutz

Die Betriebswohnungen dürfen erst in einem Abstand ab 30 m zur Mitte der Staatsstraße errichtet werden. Hotelzimmer in einem Abstand bis 30 m zur Mitte der Staatsstraße sind mit Schallschutzfenstern und Zwangsbelüftung auszustatten.

Seeshaupt, den 17. Dezember 1998

D) Hinweise durch Text

1. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,14 kN/m² waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise mit darunterliegender Drainschicht auszuführen. Das abfließende Niederschlagswasser kann über Rückhalte-schächte in den See abgeleitet werden.

Mit Rechtsverbindlichkeit der Neubearbeitung wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung an den Anschlagtafeln am 10.07.1998 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.07.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB an Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.1998 bis 07.08.1998 im Rathaus, Weiheimer Str. 1 - 3, Seeshaupt, Zimmer 3 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluß vom 20.10.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 26.10.1998 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3 Monate Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom 26.11.1998 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 18.12.1998 durch Anschlag an der Amtstafel gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Seeshaupt, den 17. Dezember 1998

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 18.12.1998 durch Anschlag an der Amtstafel gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Seeshaupt, den 17. Dezember 1998

BEBAUUNGSPLAN NEUBEARBEITUNG LIDOGELÄNDE

GEMEINDE SEESHaupt LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ⊗ ENTWURF
- ⊗ FACHBEREICHENBETEILIGUNG
- ⊗ OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ⊗ ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
I. A.
Nadler

DATUM: 04.03.1996
GEKENDERT:
11.06.1996
Nadler

04.06.98
Nadler

03.09.98
Nadler