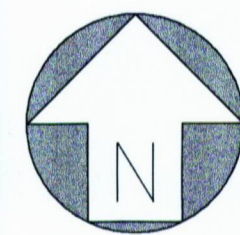




LAGEPLAN M 1 : 1000



Neubearbeitung des einfachen Bebauungsplanes "Magnetsried - Süd"

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund
 - des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA allgemeines Wohngebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 WH= max. 6,25 m maximal zulässige Wandhöhe hier z. B. 6,25 m (gemessen von der OK EGF nach der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)

2.3 GR = 140 m² überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude (ohne Garage und Nebengebäude) hier z. B. 140 m².

3.0 Baugrenzen, Bauweise

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze (Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

4.0 Dachformen

4.1 SD Satteldach

4.2 Hauptfirstrichtung zwingend

4.3 f flache Dachneigung 24 - 30 °

5.0 Grünflächen

5.1 vorhandener Baumbestand

5.2 Straßenbegleitgrün

5.3 lockere Grundstückseingrünung

5.4 private Grünfläche

6.0 Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 Maßzahl in Meter

- 6.3 2 WE Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Wohngebäude (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)
- 6.4 anbaufreie Zone von 20 m entlang der Staatsstraße 2064 (ausnahmsweise zulässig sind Garagen)
- 6.5 Fläche für Garagen und Nebengebäude
- 6.6 Grundriessorientierte Maßnahmen
- 6.7 Flächen für passive Schallschutzmassnahmen
- 7.0 Hinweise durch Planzeichen
- 7.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 7.2 Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper
- 7.3 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 7.4 abzubrechende Gebäude- und Gebäudeteile
- 7.5 207 Flurstücksnummer z. B. 207
- 7.6 Landschaftsschutzgebietsgrenze
- 7.7 Hang- und Böschungskante
- 7.8 Verrohrung / Drainagegraben
- 7.9 mögliche Garagenzufahrt

B. Festsetzung durch Text

Der Bebauungsplan "Magnetsried-Süd" in der Fassung vom 15. September 1973 wird mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Absatz 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Wandhöhe und die höchstzulässige überbaubare Grundfläche.

3.0 Grundform

3.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.

4.0 Baugestaltung

4.1 Die Hauptgebäude sind mit einem 24 - 30 ° geneigtem Satteldach auszuführen.

4.2 Dachgauben sind unzulässig. Es ist allseits ein Dachüberstand von mind. 0,80 m vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Bei Widerkehren, Pultdächer und untergeordneten Bauteilen ist auch Blechdeckung zulässig. Für angebaute Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Anbauten in Form von Widerkehren möglich. Sie müssen mit einem Gebäudevorsprung von mind. 0,50 m ausgebildet werden. Die Summe der Widerkehre darf maximal 40% der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Eingezogene hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dacheinschnitte) und negative Gauben sind unzulässig.

4.4 Bei Doppel- und Einzelhäusern sind erdgeschoßige Wintergärten in Holz- oder Metallkonstruktion bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m über die Baugrenzen hinaus auf eine max. Breite von 3,50 m je Wohneinheit zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

4.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sinne des § 23 Absatz 3 Satz 2 i. V. mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO ist zulässig für folgende untergeordnete Bauteile und Vorbauten sowie untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbstständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 1,5 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten werden: Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Eingangsüberdachungen, Windfänge und Außenkamine.

4.6 Höhenlage der Gebäude Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über Oberkante der Zufahrtsstraße im Bereich der Garage liegen. Bei der Flur-Nr. 217/1 ist die OK des EGF nach der jetzigen, vorhandenen Fußbodenhöhe des Bestandes zu richten.

4.7 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig.

5.0 Nebenanlagen

5.1 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe ist unzulässig.

5.2 Stellplätze zum Aufstellen von Wohnwagen und Booten im Freien sind unzulässig.

6.0 Immissionsschutz

6.1 Flur-Nr. 207, 207/2 und 210/1:

Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büro u. ä.) müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäudesüd- oder -ostseite besitzen. Terrassen sind im Schallschatten von Gebäuden oder Mauern anzuordnen.

6.2 Flur-Nr. 217/1:

Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büro u. ä.) müssen mindestens
 - ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäudeweitseite oder im Schallschatten eines Gebäudevorsprungs (mindestens 1 m tief) oder
 - einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten (mit Lüftungsmöglichkeit nach Westen) besitzen.
 Terrassen sind im Schallschatten von Gebäuden oder Mauern anzuordnen.

6.3 Flur-Nr. 7/9 und 7/10:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen müssen Wohn- und Büroräume mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der Gebäudenord-, -süd oder -ostseite besitzen. Kinder- und Schlafzimmer müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster an der Gebäudeostseite besitzen.

7.0 Grünordnung

7.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

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

(Die Grundstückseingrünung auf Flur-Nr. 207 ist als lockere, gruppenartige Bepflanzung (Baum-Strauchgruppen) anzulegen).

8.0 Sicherung der Wohnnutzung

8.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes zur Wohnnutzung gegen mißbräuchliche fremdenverkehrstypische Nutzungen (z. B. Ferienwohnung, Zweitwohnung, Fremdenzimmer usw.) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Dauerwohnungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

C. Hinweise durch Text

1.0 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 116 kp/m² waagrechtter Grundfläche angesetzt.

2.0 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

3.0 Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind zu verkabeln.

4.0 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

5.0 Garagen und Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung, innerhalb der Baugrenzen oder der dafür ausgewiesenen Flächen herzustellen.

6.0 Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungsverordnung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweiligen Fassung, herzustellen.

7.0 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

8.0 Die Ortsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

9.0 Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z. B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuhen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

10.0 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.

11.0 Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

12.0 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13.0 Versorgung und Entsorgung Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen, um Behinderungen im Gehwegbereich oder Verkehrsraum - besonders im Winter - auszuschließen.

14.0 Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfrei-stellungsverordnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TREGNW) wird hingewiesen.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschuß am: 20.06.2000
- 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom: 20.07.2000 bis: 22.08.2000
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom: 10.07.2000 bis: 18.08.2000
- 4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 10.01.2002 bis: 11.02.2002
- 5. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am: 19.02.2002 und am: 05.03.2002
- 6. Ausfertigungsvermerk Seeshaupt, den 24.07.2002
- 7. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 BauGB am: 23.08.2002



H. Kirner
 1. Bürgermeister
 Hans Kirner

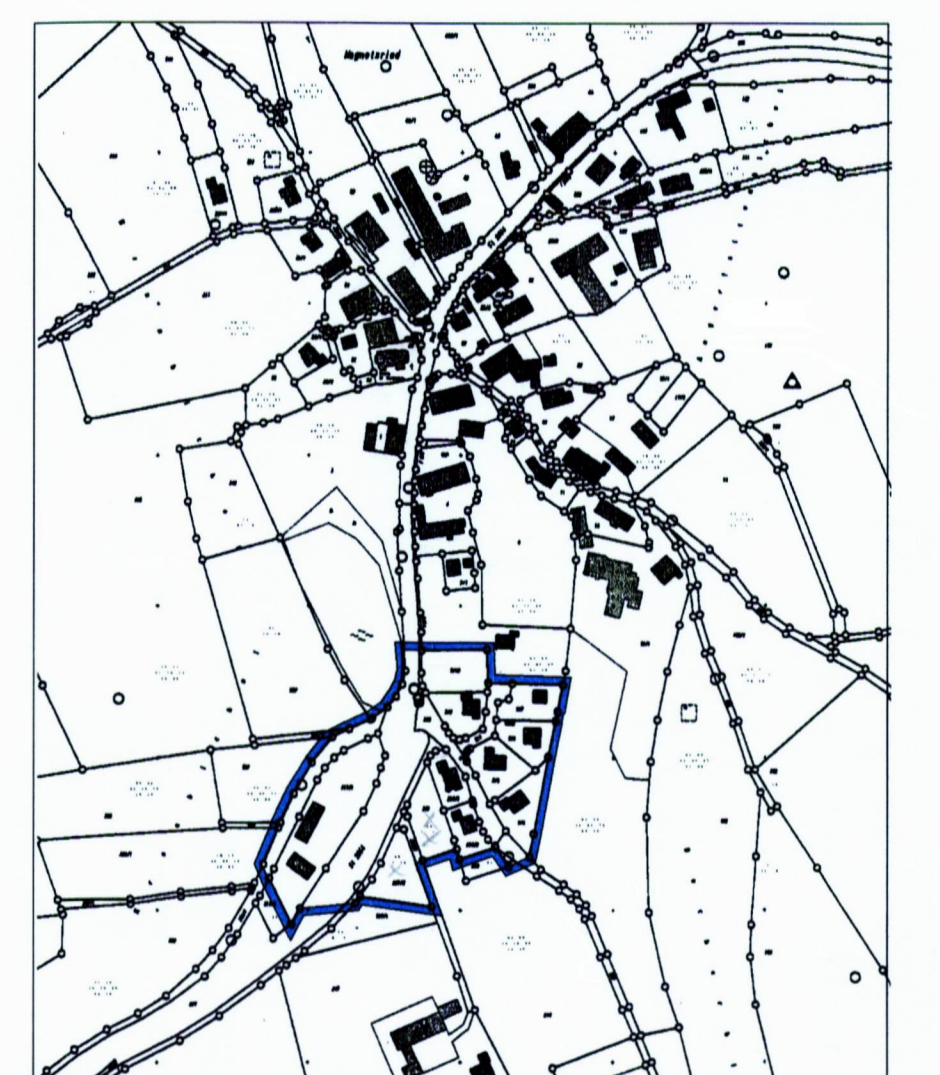
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Seeshaupt, den 24.08.2002

H. Kirner
 1. Bürgermeister
 Hans Kirner

Gemeinde Seeshaupt
 Am Starnberger See
 Neubearbeitung
 des einfachen
 Bebauungsplanes
 "Magnetsried - Süd"



Planfertiger:
 Bögl Planungs-GmbH
 Obere Stadt 96
 82362 Weilheim
 Tel. 0881/92481-0
 Weilheim, den 20.06.2000
 geändert am 19.11.2001
 geändert am 07.03.2002

