



BEBAUUNGSPLAN "MAGNETSRIED - ORTSKERN"

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GV), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung**

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNutzV

2. **Maß der baulichen Nutzung**

U + I + D Untergeschosß und Erdgeschosß als Vollgeschosß das Dachgeschosß darf kein Vollgeschosß werden. Kniestock für das Dachgeschosß max. 0,40 m gemessen von der Außenseite der Außenwand. Die FK-UG darf teilweise nicht höher als die natürliche Geländeoberfläche liegen, ausgenommen für Nr. 35, hier Kniestock bergseitig max. 1,60 m.

I + D Erdgeschosß und Dachgeschosß, Kniestock max. 1,60 m gemessen von der Außenseite der Außenwand bzw. 1/6 der Giebelbreite. Dachgeschosß als Vollgeschosß möglich.

II + D Erdgeschosß und Obergeschosß als Vollgeschosß, das Dachgeschosß darf kein Vollgeschosß werden. Kniestock für das Dachgeschosß max. 0,40 m gemessen von der Außenseite der Außenwand.

z.B. 1 WE Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude (§ 9 Abs. 16 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 7 BauNutzV)

z.B. 90 Anzahl der Fremdenbetten (§ 9 Abs. 1 i. V. mit § 1 BauNutzV)

z.B. 70 Anzahl der Sitzplätze innen

3. **Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise

Baugrenze - Wohnnutzung Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 7 (1) neue BayBO sind nur bei Neubauten, nicht bei Um- und Ersatzbauten einzuhalten

z.B. TH = 500m Traufhöhe als Höchstgrenze in Meter über natürlichen Gelände

4. **Dachformen**

SD Satteldach

Hauptfirstrichtung zwingend

5. **Flächen für den Gemeinbedarf**

Fläche für Gemeinbedarf

F Feuerwehr

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. **Grünflächen**

vorhandener und zwingend zu erhaltender Einzelbaum (ersatzlagerungsfähig)

zwingend zu erhaltender Gehölzbestand

Anpflanzung von Bäumen - keine Standortfestsetzung

Friedhof

private Grünflächen

Dorfanger mit Obstgarten

7. **Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maßzahl in Meter z. B. 5,50 m

HV Holzverkleidung zwingend

M/GA Flächen für Nebengebäude und Garagen soweit nicht innerhalb der Baugrenzen

8. **Hinweise durch Planzeichen**

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

abzubrechende Gebäude

Begrenzungsline der vorgeschlagenen Baukörper

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzubauende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

22 Flurstücknummern z. B. 22

LBS Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Löschwasserortlich

Verlandungszone

Denkmalschutz Einzelobjekt

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgrenze alt

Landschaftsschutzgrenze neu

Hang-/Abstüppungskanten

Trafostation

C. Festsetzung durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNutzV festgesetzt. Tankstellen (§ 9 Absatz 2 Ziffer 10) sind nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Neubauten und für Altkopfstellen gemäß 2a - c getrennt bestimmt. Wohnerzeugung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2a. **Anzahl der Wohneinheiten**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden für den Bereich der Altkopfstelle und der Neubauten festgesetzt und ist dem Planantrag zu entnehmen.

2b. **Bereich Neubauten**

Durch die Baugrenzen und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp)

2c. **Bereich Altkopfstellen**

Durch die Baugrenzen

3. **Gestalterische Festsetzungen**

3a. **Baukörpergrundform**

bei Neubauten sind als Grundform für den Hauptbaukörper folgende Mindestmaße einzuhalten:
Gebäude mit 1 Wohneinheit 8,0 m x 10,0 m
Gebäude mit 2 Wohneinheiten 11,0 m x 16,0 m
Als Grundform für den Hauptbaukörper der Neubauten ist ein Rechteck zu verwenden.
Die Traufhöhe muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelbreite.
Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehemaligen) Hofstellen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten, die Proportionen sind beizubehalten.

3b. **Dachform**

Bei Neubauten ist die Dachneigung auf die bestehende Nachbarbauung abzustimmen. Die Hauptgebäude sind mit einem 24° - 28° bzw. 32° - 38° geneigten Satteldach auszuführen.
Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehemaligen) Hofstellen ist die Dachform und Dachneigung des Bestandes beizubehalten.

3c. **Gebäudehöhe**

Bei Neubauten ist die Gebäudehöhe für die Hauptgebäude durch den zulässigen Haustyp festgesetzt.
Bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen sind die Gebäude- und Kniestockhöhen des Bestandes beizubehalten.

3d. **Fassadengestaltung**

Fassaden sind zu verputzen und in hellen Farbtönen (nicht reinweiß) zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holztafel zulässig.
Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt)-Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landschaftstypischen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in wohnteil und (ehem.) Innenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50 und 75 des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holztafel verkleidet werden, das die Giebelbreite mit Giebelbreite der ehem. Innenseite ist ebenfalls mit einem Holztafel zu verkleiden.
Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenster auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls in Holz auszuführen. Tür - Fenster-Kombinationen ohne eine 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Fensteröffnungen über 1 m (Rohbauteilmaß) sind durch mind. 1 Mittelstütze zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben.
Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteine sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung sind einheitliche Fensterformen in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Garagen-, Tenne-, Werkstatte etc. sind von der Außenansicht nur mit überlegender Holzoberfläche zulässig.

3e. **Dachflächen/Dachgäuben**

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroter Farbton einzudecken.
Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftl. Betriebsgebäude, Nebengebäude) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung ab 21° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Putzflächen für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an eine höhere Hauptgebäude angebaut wird.
Dachgäuben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgäuben mit einer max. Außenbreite von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,50 m (gemessen Außenkante Giebel bis zum Scheitelpunkt Dachhaut) gestattet. Der Abstand von Einzelgäuben untereinander muß mind. 1,50 m zur Giebelwand sind, 2,0 m betragen. Gäuben sind mit Sattel- oder Kaltdächern abzudecken. Schleppgäuben sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 30° zulässig. Die Schleppgäubenbreite darf max. 2,50 m nicht überschreiten.
Bei Neubauten ist je Gebäudeeinheit max. 1 Quer-/Ziergiebel zulässig (max. 40% der Fassadenlänge). Bei (Alt)-Hofstellen sind keine Quer-/Ziergiebel zulässig.

3f. **Schaufenster, Werbeanlagen**

Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig.
Schaufenster sind - ggf. durch Sprossenenteilung - in stehende Rechteckflächen zu gliedern.
Schaufenster sind mit mind. 5 cm Außenleibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen. Überschuschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladenfronten und Schaufenstern muß mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m eingebaut werden.

Alle Werbeeinrichtungen sind dezent auszubilden. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der OG-Fenster sind unzulässig.

Das Zukleben von Schaufenstern zu mehr als 50% durch Werbetafeln, Sonnenanstrichreklamen etc. ist nicht gestattet.
Nebenschilder dürfen nur als Hauszeichen und mit entsprechender künstlerischer Gestaltung angebracht werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an Balkonen ist untersagt.
Fahnen als Dauereinrichtungen sind untersagt.

3g. **Vorhäusl, Eingangüberdachung**

Angebaut Vorhäusl sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen, für Hauseingangüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet.
Die Verwendung von Farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt.
Für Eingangüberdachungen (Vorhäusl) sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, Farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinerer Bausätze sind ausnahmsweise auch mit Kupferdachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.
Vorhäusl und Eingangüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenzen zulässig.

3h. **Gebäudesockel**

Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten.
Sockel dürfen farblich nicht von der Hausfassade abgesetzt werden. Verkleidungen von Gebäudesockeln - Hauseingänge, Schaufenster etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerfliesen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig.
Hauseingangstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassadefläche abzustimmen.
Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

3i. **Antennen, Solaranlagen**

Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.
Die Anbringung von Satellitenanlagen an Balkonen und Außenwänden ist unzulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst nicht einsehbar sind.
Solaranlagen (Kollektoren) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst höhenleich in die Dachfläche zu integrieren.

4. **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Seeshaupt vom 25.01.95

Bereich Neubauten:
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen in Hauptgebäude integriert oder an das Hauptgebäude angebaut werden.

Bereich Altkopfstelle:
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen bzw. Altkopfstellen zulässig. Als Altkopfstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohn- teil der Hofstelle, Stall und Tenne.

Stellplätze dürfen nur auf dem Grundstück errichtet werden. Werden Stellplätze vor Garagen errichtet, so ist zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

5. **Lagern, Abstellen etc.**

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.
Die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote aller Arten sowie die oberirdischen Lagerbehälter flüssiger oder gasförmiger Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind nur unterirdisch zulässig.

6. **Einzäunungen**

Die Einfriedungsverordnung der Gemeinde Seeshaupt ist maßgebend.

7. **Grünordnung**

Die Bauerschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt vom 24.11.1993 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundflächen sind in Bereich des näheren Gebäudeumgriffs gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. (Gebäudeumgriff beträgt ca. 15 m)
Pro 250 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 heimischer, standort-typischer Laubbau und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z. B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art sind unzulässig, ausgenommen in Friedhofsbereich.
Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
Die Anpflanzung von Hochstämmen und überdimensionierten Gehölzen für die Gartengestaltung und deren Verwendung sowie die Anpflanzung von Gehölzen an der Südseite der Gebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (ABGB) ist bei allen Gehölzplantagen zu beachten.
An der Nordseite Flur-Nr. 463, 462 und 461, an der Ostseite Flur-Nr. 1327/10 Fläche an der Südseite Flur-Nr. 195 des Geltungsbereiches ist durch entsprechende Neupflanzung eine Ortsrandbegrenzung zu erzielen. Der Bauraum ist ein entsprechender Freiflächenentlastungs- bzw. Pflanzplan beizulegen.

8. **Bodenversiegelung**

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Kassenrumpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.

9. **Abfallbeseitigung**

Die Abfall- bzw. Mülltonnenbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in geschlossenen Tonnenbehältern untergebracht werden. Die Zielsetzung des neuen Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

10. **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.
Die Wasserversorgung muß in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein. Auch die Löschwasserversorgung muß in zumutbarer Höhe durch Hydranten etc. möglich sein.
Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.
Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Befugnisse der Deutschen Bundespost Telekom nach dem TKG bleiben davon unberührt.
Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umgebung zu integrieren oder in Mauerhöhlen bzw. Ecken unauffällig anzubringen.
Es sind keine Abwasserintensiv gewerbebetriebe zulässig, da nur ein beschränktes Abwasserkontingent zur Verfügung steht. Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

11. **Immissionsschutz**

Kinder- und Schlafplätze in den Gebäuden entlang der St. 2064 müssen so orientiert werden, daß mindestens ein zum Lüften stehendes Fenster auf die von der St. 2064 abgewandten Seite orientiert ist.

12. **Hinweise durch Text**

Schneelasthinweis 115 Kp/m²

D. Verfahrensmerkmale

1. Aufstellungsbeschluß am: 04. Mai 1993

2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 02.03.1995 bis: 06. 04. 1995

3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 27.12.1995 bis: 31.01.1996

4. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am: 06.02.1996
12.02.96

5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr.: 010-7, 20-4 vom: 21.03.1996
Landratsamt Weilheim-SONNENBURG, 30. April 1996 01.04.96

6. Satzungsbeschluss § 12 BauGB am: 05.04.1996
07.04.96

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 §§ 23 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seeshaupt, 7. April 1998
Ort Datum

(Stegel)

Hans Hirsch
1. Bürgermeister

**GEMEINDE SEESHAUPT
AM STARNBERGER SEE**

**BEBAUUNGSPLAN
'MAGNETSRIED-ORTSKERN'**

M 1 : 1000

PLANFERTIGER :

ARCHITECTURBÜRO
MANFRED BÖGL
OBERE STADT 96
82362 WEILHEIM LOB
TEL. 0881/4 0033

WEILHEIM, DEN 13.02.95
GEÄNDERT AM 05.10.95
GEÄNDERT AM 14.12.95
GEÄNDERT AM 12.02.96
GEÄNDERT AM 02.04.96, GEÄNDERT AM 03.03.98