

Gemeinde: Seeshaupt

# BEBAUUNGSPLAN JENHAUSEN

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) diesen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) für das Gebiet "JENHAUSEN" als Satzung.

Der Bebauungsplan für das Gebiet Jenhausen umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Magnetsried: 755 Teilfläche, 626/2, 626/1 TF, 753 TF, 753/1, 756 TF, 803 TF, 640 (Kirche), 805 TF, 806 TF, 631, 629, 626, 624, 630, 635, 633, 636, 624/1, 622, 620/4, 638/1, 620/3, 620/2, 619, 620, 638, 641, 644, 643, 642, 642/1, 628, 1016 TF



### A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Dorfgebiet
- Fläche für Gemeinbedarf - Kirche
- Baugrenze / die im Dorfgebiet zugelassenen Nutzungen einschließlich der Wohnnutzung ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig
- Höhenbezugspunkt, höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände
- maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe über dem Gelände (z.B. 4,50 m)
- maximale Höhe der Fußbodenoberkante über dem Gelände am Höhenbezugspunkt (z.B. 0,3 m)
- maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude, z.B. 2 Wohneinheiten. Ein Doppelhaus zählt als 1 Wohngebäude. Reihenhäuser sind ausgeschlossen.
- Firstrichtung
- Maßangabe in Metern, z.B. 6 m
- Grünfläche - Dorfanger / Öffentliches Grün
- Öffentliche Grünfläche - Friedhof
- private Grünflächen mit Nutzungsbeschränkungen und Pflanzgeboten
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - geplanter Landschaftsbestandteil (nach Art. 12 Bay. Nat.SchG) - Ausgleichsfläche im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Nutzungslinie
- Grenzlinie zwischen den Planungsbereichen (A) und (B)

### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Biotop / Wasserfläche
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer z.B. 749
- bestehende Wohngebäude
- abzubrechendes Gebäude
- bestehende Nebengebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Gewässer
- erhaltenswerte Gehölzgruppen und Einzelbäume
- erhaltenswerte Hausgärten
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Hofzufahrt bzw. Weg / zu verlegende Hofzufahrt
- Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

### C. Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
  - 1.2 Tankstellen, Kfz-Handel, Speditionsunternehmen, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungstätten sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
  - 1.3 Bei der Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten sind Ferienwohnungen mit einbezogen.
  - 1.4 Im Teilbereich A ist Wohnnutzung nur innerhalb der von festgesetzten Nutzungslinien umschlossenen Bereichen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (Teilbereich (B))
  - 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) von Wohngebäuden beträgt 120 m<sup>2</sup>. Abweichend davon darf die zulässige GR auf Fl.Nr. 755 80 m<sup>2</sup> je DHH nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) sind die Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.
  - 2.2 Als Außenwandhöhe (WH) gilt der Abstand zwischen dem Fertigfußboden EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
3. Stellplatzfestsetzungen
  - 3.1 Bei Althofstellen sind Garagenstellplätze nur innerhalb der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bzw. innerhalb der Baukörper zulässig. Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil, Stall und Tenne.
  - 3.2 Offene Stellplätze dürfen nur über die Garagenzufahrt angefahren werden. Die Erschließung über sonstige Grundstücksflächen ist unzulässig.

### 4. Sonstige textliche Festsetzungen für bauliche Anlagen

- 4.1 Das Verhältnis von Giebel und Traufseite muß mindestens 1 : 1,25 betragen.
- 4.2 Die Neubauten sollen in ortstypischer Bauweise errichtet werden und dürfen das Ortsbild nicht stören.
- 4.3 Die Dachneigungen betragen je nach Außenwandhöhe: bis 4,50 m: 24°- 28° über 4,50 m: 32°- 38° Die Dachneigung für Anbauten (Garagen etc.) ist derjenigen des Hauptgebäudes anzupassen.
- 4.4 Dacheinschnitte und negative Dachgauben sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.
- 4.5 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der EG Fußbodenoberkante (z.B. FFB = 0,30 m) gilt der Abstand zwischen dem natürlichen Gelände am Höhenbezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.
5. Bodenschutz und Pflanzfestsetzungen
  - 5.1 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden, Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist bei aufnahmefähigem Grund auf den Privatflächen zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalte-einrichtungen vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter zu schaffen. Die Versiegelung der nicht bebauten Flächen mit Ausnahme von Hauszugängen und bis zu 4 m tiefen Terrassen ist nicht gestattet.
  - 5.2 Nebengebäude, Lagerflächen und in der Planzeichnung nicht festgesetzte sonstige Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Abstandsflächen sind als Rasenflächen mit Busch- und Baumbepflanzung zu gestalten.
  - 5.3 Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in ihrer Eigenart zu erhalten und nachhaltig zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß Art.2 Abs.1 BayBO wie z.B. Stellplätze sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Für bestehende Stadel und sonstige Nebenanlagen zur Gartenpflege sowie Bewirtschaftung und zur Kleinierhaltung gilt Bestandsschutz. Zulässig ist auch die Erneuerung bzw. der Wiederaufbau an gleicher Stelle und in gleichen Abmessungen.
  - 5.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der Ziele der Landschaftspflege zu erhalten. Sie wird als Ausgleichsfläche gemäß § 5 BauGB festgesetzt. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet. Der Gesamtwasserstand des als Weiher ausgebildeten Hochwasserrückhaltebeckens ist durch die Einleitung der Dachentwässerung von der Flur-Nr. 755 zu gewährleisten. Die Dachentwässerung ist über eine Verrohrung bzw. ein Oberflächengerinne in den bestehenden Graben am südlichen Grundstückseck einzuleiten. Zudem ist auch das Regenwasser der befestigten Gebäudeumgebungsflächen der Fl. Nr. 755, sowie das Oberflächenwasser (Sickerwasser) in einem wasserleitenden Rieselbett in der Trasse des Abwasserkanals dem Weiher zuzuführen; wobei zu gewährleisten ist, daß keine wassergefährdenden Stoffe in den Weiher gelangen dürfen.
  - 5.5 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug durchzuführen.
  - 5.6 Sämtliche Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
  - 5.7 Innerhalb des Bebauungsplanumriffes mit Ausnahme des Friedhofs dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.
  - 5.8 Der im Zuge der Baumaßnahmen verlorengegangene Obstbaumbestand ist im Verhältnis 1 zu 1,5 nachzupflanzen.
  - 5.9 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. Grundstücksteilungen
  - 6.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der Ziele der Landschaftspflege zu erhalten. Sie wird als Ausgleichsfläche gemäß § 5 BauGB festgesetzt. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet. Der Gesamtwasserstand des als Weiher ausgebildeten Hochwasserrückhaltebeckens ist durch die Einleitung der Dachentwässerung von der Flur-Nr. 755 zu gewährleisten. Die Dachentwässerung ist über eine Verrohrung bzw. ein Oberflächengerinne in den bestehenden Graben am südlichen Grundstückseck einzuleiten. Zudem ist auch das Regenwasser der befestigten Gebäudeumgebungsflächen der Fl. Nr. 755, sowie das Oberflächenwasser (Sickerwasser) in einem wasserleitenden Rieselbett in der Trasse des Abwasserkanals dem Weiher zuzuführen; wobei zu gewährleisten ist, daß keine wassergefährdenden Stoffe in den Weiher gelangen dürfen.
  - 6.2 In den Eingabepänen ist der nivellierte, natürliche Geländeverlauf an allen Gebäudeseiten darzustellen.
  - 6.3 Die Lage des geplanten Gebäudes ist anhand eines Schnurgerüsts auf dem Grundstück nachzuweisen. Aus dem Gerüst sollen die Grundstücksgrenzen und die geplante Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoß in Bezug zum natürlichen Gelände hervorgehen. Die Schnurgerüstabnahme ist von einem anerkannten Sachverständigen auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

### D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortstypisch betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.
2. Die Seeshaupter Ortsatzung mit der Ortsgestaltungssatzung, der Baumschutzsatzung, der Satzung über Einfriedungen sowie der Stellplatzsatzung sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Jenhausen maßgebend.
3. Da für das Grundstück Fl. Nr. 755 die Möglichkeit von Hochwasserbildung besteht, sollten zum Schutz der geplanten Wohnbebauung unbedingt Maßnahmen (z. B. wasserundurchlässige Kellerwanne aus Spertbeton) getroffen werden.
4. In den Eingabepänen ist der nivellierte, natürliche Geländeverlauf an allen Gebäudeseiten darzustellen.
5. Die Lage des geplanten Gebäudes ist anhand eines Schnurgerüsts auf dem Grundstück nachzuweisen. Aus dem Gerüst sollen die Grundstücksgrenzen und die geplante Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoß in Bezug zum natürlichen Gelände hervorgehen. Die Schnurgerüstabnahme ist von einem anerkannten Sachverständigen auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.

### 6. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierzu vorzusehen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollte, soweit dies möglich ist, der Flächenversickerung der Vorzug vor der Schachtversickerung gegeben werden. Außerdem soll die Eindringtiefe von Sickerschächten 5 m nicht überschreiten, wobei besonders darauf zu achten ist, daß grundwasserschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.

### E. VERFAHRENSVERMERKE

- |  |  |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)               | am 27.05.1998                                      |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses            | am 28.05.1998                                      |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3/1 BauGB)           | vom 29.09. bis 29.10.1998                          |
| 4. Beteiligung der Träger öffentl. Belange (§ 4/1 BauGB) | vom 29.09 bis 29.10.1998                           |
| 5. Öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                 | vom 04.01.99 bis 05.02.99                          |
| 6. 2. Wiederholte öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  | vom 04.05.00 - 07.06.00<br>vom 31.10.00 - 01.12.00 |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 Abs. 1 BauGB)                  | am 05.12.00  |

Seeshaupt, den 02.01.01 Hirsch, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 21.02.2001

9. Inkrafttreten am 22.02.2001

Seeshaupt, den 22.02.01 Hirsch, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt

# Bebauungsplan Jenhausen

W. Graber,   
 Planfassung: 19.10.2000  
 Geändert am: 05.12.2000