



BEBAUUNGSPLAN „Grundwassersee“, Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund
 - § 2 Absatz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE/e** eingeschränktes Gewerbegebiet
- 1.2 **MI** Mischgebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **0.5** Grundflächenzahl z. B. 0.5
- 2.2 **3.0** Baumassenzahl z. B. 3.0
- 2.3 **WH=6.50 m** Wandhöhe als Höchstgrenze z. B. 6.50 m

3.0 Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 **—** Baugrenze
- 3.2 **o** offene Bauweise

4.0 Dachform

- 4.1 **SD** Satteldach
- 4.2 **DN 15°-28°** Dachneigung z. B. 15° - 28°

5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **■** Geltungsbereich
- 5.2 **1:50** Maßzahl in Meter z. B. 5.0 m
- 5.3 **▲** Altlastenflächen
- 5.4 **▲** Auffüllflächen
- 5.5 **2 WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude im Bereich des Mischgebietes (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauNVO) mit § 1 Absatz 1 BauNVO
- 5.6 **—** Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 5.7 **GA** Flächen für Garagen
- 5.8 **■** Fläche von erschütterungsempfindlichen Gebäuden freizuhalten
- 5.9 **BO** Entlang der Bahnlinie ist ausnahmsweise zulässig wohnung grundorientiert nach Westen anzuordnen

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1 **—** öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 **—** Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 **—** öffentlicher Fußweg
- 6.4 **▲** Sichtdreieck



- 7.0 **Grünfläche**
- 7.1 **●** zu erhaltender Baumbestand
- 7.2 **■** Ortsrandbegrenzung
- 7.3 **■** zu erhaltender Randbepflanzung

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1 **—** bestehende Flurstücksgrenzen
- 8.2 **—** aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 8.3 **—** vorgeschlagene Flurstücksteilung
- 8.4 **812** bestehende Flurnummern z. B. 812
- 8.5 **●** Trafostation
- 8.6 **■** bestehende Baukörper
- 8.7 **■** abzubrechende Baukörper
- 8.8 **—** vorhandenes 20-kV Kabel

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO und
 1.2 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO und § 8 Absatz 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Immissionsschutz

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren fächerhaftes Emissionsverhalten einen fächerbezogenen Schallemissionspegel von

tagsüber	45 dB / m²	nicht überschreiten
nachts	45 dB / m²	nicht überschreiten

1.3.2 Hinweis

Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine Schallschichttechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i. S. v. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese muß die Tragfähigkeit des betrieblichen Emissionsverhaltens für das Betriebsgrundstück selbst, aber auch hinsichtlich davon betroffener (batachlich vorhandener und/oder bauplanungsrechtlich zulässiger) schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung (Immissionsorte) nachweisen. Eckdaten der schallschichttechnischen Untersuchung sind die in Ziffer 1.3.1 festgesetzten fächerbezogenen Schallemissionspegel (zulässige dbm²) und die jeweilige Größe des zur Verfügung stehenden Areals.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Mindestabstände nach Art. 6 und 7 BayBO und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt.
 GRZ = max. 0.50
 BMZ = max. 3.00

2.2

Die max. Wandhöhe darf 6.50 m nicht überschreiten. Die max. Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde mit der Gemeinde festgelegten Geländes entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.

3.0 Gestaltung der Gebäude

3.1 Als Grundform der Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die max. Gebäudebreite darf 15.0 m nicht überschreiten.

3.2

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszubilden. Ausnahmeweise sind für untergeordnete Anbauten Putzdächer zulässig, wenn die Firsteile an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachneigung entsprechend Hauptgebäude. Es sind seitlich Dachüberstände von mind. 0.60 m vorzusehen. Im Gewerbegebiet sind Kastensime unzulässig. Als Dacheindeckung sind rote Dachpfannen oder Blechdeckungen zulässig. Im Mischgebiet sind ausschließlich rote Dachpfannen zulässig.

3.3

Ausnahmen sind hinsichtlich des Bestandes möglich.

3.4

Innereinander 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 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Firsthöhe muß mind. 0.50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Dachgauben sind unzulässig. Eingezogene hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dachschritte) und negative Gauben sind unzulässig.

3.5

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

4.0 Garagen, Nebengebäude

4.1 Garagegebäude sind mit Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen.

4.2

Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.

5.0 Nebenanlagen

5.1 Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten im Freien ist unzulässig.

6.0 Versorgung und Entsorgung

6.1 Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind zu verketten.

6.2

Satellitenanlagen an Balkonen und Außenwänden sind unzulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche anzuordnen.

6.3

Abfall- und Mülltonnenbehälter sind in geschlossenen Tonnenstränken oder in den Gebäuden unterzubringen.

6.4

Kabelvertikalschranke sind vorderrückführend in die Umzäunung zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

7.0 Solaranlagen

7.1 Solaranlagen (Kollektoren) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche in die Dachfläche zu integrieren.

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 mit bauliche fremdenverknüpflichen Nutzungen (z. B. Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Fremdenzimmer usw.) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbaurechts oder Teilerbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauernwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

9.0 Grünordnung

9.1 Die Befestigung von Flächen - insbesondere die Versiegelung - sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen.

9.2

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Aufschüttungen, die zur Angliederung des Grundstückes an eine evtl. höherliegende Straße notwendig sind. Aufschüttungen im Hinblick auf eine vielfältige Gartengestaltung sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1.0 m zulässig.

10.0 Verkehrsflächen und Bodenbeläge

10.1 Die Erschließungsstraße wird gemäß Regelerquerschnitt des Bebauungsplanes ausgebaut.

10.1.1 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt als Schotterrasen, Pflaster mit Rasenluge, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke anzulegen.

11.0 Grünflächen

11.1.0 Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB - Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.

11.1.1 Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 Bayerische Bauordnung (BayBO) kann mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM bestraft werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beschädigt.

11.1.2 Befahrbare Flächen im Wurzelbereich sind als atmungsaktive, wasserdurchlässige Bodenbeläge auszubilden.

12.0 Pflanzgebote

12.1.0 Nach jeweils 5 Stellplätzen wird die Anpflanzung von mind. einem Laubbaum festgesetzt.

12.1.1 In den Grünflächen ist je 150 m² Gartenfläche bzw. je Gartenanteil mind. 1 Laubbaum gemäß Pflanzenvorschlagsliste Ziffer 12.4.1 zu pflanzen.

12.2.0 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

12.2.1 Im Mischgebiet sind die Standorte für Restmüll- und Biotonnen im Freifächengestaltungsbereich nachzuweisen und mit Kletterpflanzen und Klettergerüsten einzuräumen.

12.3.0 Entlang der Westseite des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandbegrenzung im nicht bebauten 5 m - Streifen als mehrstufige, freiwachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern aufzubauen.

12.4.0 Pflanzenvorschlagsliste

Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten sinnvoll zu verwenden. Die detaillierte Gestaltung ist im Freifächengestaltungsplan darzustellen.

12.4.1 Bäume I. Wuchsordnung

- Acer platanoides, Spitzahorn I. S.
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
- Robinia pseudoacacia, Robinie
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Quercus robur, Stieleiche
- Tilia cordata, Winterlinde

12.4.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus crus-galli, Hahnenorn
- Crataegus laev. P. S., Rottorn
- Malus sibirica, Holzapplebaum
- Malus spec., Zierapfel I. S.
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus serotina, Zierkirsche I. S.
- Pyrus pyramidalis, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Taxus baccata, Eibe

12.4.3 Sträucher

- Corylus avellana, Waldhasel
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartweige
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Rosa arvensis, Feldrose
- Rosa glauca, Hechtrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum lantana, wölliger Schneeball

12.5.0 Die Pflanzenauswahl ist so zu treffen, daß die heimischen Arten überwiegen und Ziergehölze eine untergeordnete Rolle im Gesamterscheinungsbild der Freianlagen spielen.

12.6.0 Negativpflanzenliste

- Folgende Gehölze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.
- 12.6.1 Ahornarten - alle rotlaubigen und weißblütigen Arten sowie Silberahorn
- 12.6.2 Buchen - die Blütbuche sowie die Trauerbuche
- 12.6.3 Pappeln - die italienische Pyramidenpappel
- 12.6.4 Weiden - alle Trauerformen
- 12.6.5 Tannen - alle blau- und silberadeligen Arten
- 12.6.6 Zedern - alle Arten

- 12.6.7 Scheinzypressen - alle blauadeligen Sorten
- 12.6.8 Lebensbaum / Thuja - alle Sorten
- 12.6.9 Wacholder - alle gelb-, blau- und silberadeligen Arten
- 12.6.10 Eiben - alle gelbadeligen Arten

13.0 Pflanzgrößen

13.1.1 **Bäume I. Wuchsordnung**
 Für die großkrönigen Bäume werden Höchststämme und Stammbüschel, i. d. R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

13.1.2 **Bäume II. Wuchsordnung**
 Für die mittelkrönigen Bäume werden Höchststämme und Stammbüschel, i. d. R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

13.1.3 **Bäume III. Wuchsordnung**
 Für die kleinkrönigen Bäume werden Höchststämme und Stammbüschel, i. d. R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.

13.1.4 **Sträucher**
 Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i. d. R. 2 x verpflanzt.

13.2.0 Pflanzweite, Pflanzabstand

13.2.1 Die freiwachsenden Hecken sind als 2-reihige Hecke auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m. Sie sind nach dem Prinzip der Kern-Mantel-Pflanzung aufzubauen.

14.0 Sichtdreieck

14.1.0 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Pflanzung über 0.80 m Höhe, gemessen von der Straßenebene in Fahrtrichtungsrichtung, unzulässig.

14.1.1 Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Ansatz nicht unter 2.50 m Höhe.

15.0 Einfriedung

15.1 Die Abgrenzung entlang der Südwestseite des Geltungsbereiches darf nur mit Maschendrahtzäunen, Höhe max. 1.20 m, erfolgen.

16.0 Freifächengestaltungspläne

16.1 Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freifächengestaltungspläne auf der Grundlage der Grünordnung vorzulegen.

C. Hinweise durch Text

1.1 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2.1 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Im Bereich der Auffüllung ist das unversickernde Niederschlagswasser über eine gemeinsame Entwässerungsanlage dem Grundwassersee zuzuführen. Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die Abwasserleitung des Trennsystems eingeleitet werden.

3.1 Beim Aushub der Baugrube im Bereich der Auffüllungen sowie der Altlastenflächen ist die Überwachung durch ein geeignetes Institut vorzusehen.

4.1 Das Altlastengutachten der Firma Sokosko vom 25.04.1997 ist zu beachten.

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

6.1 Garagen und Stellplätze sind gemäß Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung, innerhalb des Baugrundstückes herzustellen.

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

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

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 03.05.1998 Az.: 610-2/Sg.40 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Landratsamt Weilheim-Schongau 17. Juli 1998

LA Seehaupt
 Satz
 Oberbürgermeister

1. Aufstellungsbescheid	am: 04.02.1997
2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Absatz 1 BauGB	vom: 12.06.1997 bis: 13.10.1997
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Absatz 1 BauGB	vom: 25.11.1997 bis: 23.12.1997
4. Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB	vom: 25.02.1998 bis: 27.03.1998
5. Satzungsbescheid § 10 BauGB	am: 04.05.1998
6. Prüfung durch das Landratsamt Nr. 610-2/Sg.40	vom: 3.6.98
7. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB	am: 7.7.98

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 mit der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seehaupt
 Ort

10. Juli 98
 Datum

Hauptmann
 1. Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren nach § 215 Abs. 1 BauGB Erneute Ausfertigung

Seehaupt, den 22.06.2010

Bürgermeister
 1. Bürgermeister

Das Bebauungsplan vom 22.06.2010 ist erneuert und durch den Antrag von dem Antragsteller beantragt. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3 und 215 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in seiner Fassung vom 06.07.1998 und mit seiner ergänzenden Ausfertigung gemäß § 10 Abs. 3 i.V. mit § 215 Abs. 1 und 2 BauGB rückwirkend zum 07.07.1998 in Kraft.

Seehaupt, den 22.06.2010

Bürgermeister
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "GRUNDWASSERSEE"



PLANFERTIGER:

ARCHITECTURBÜRO
 MANFRED BOGL
 OBERE STADT 96
 82362 WEILHEIM
 TEL. 0881/4.0033

WEILHEIM, DEN 10.09.97
 GEANDERT AM 12.11.97
 GEANDERT AM 19.02.98
 GEANDERT AM 11.05.98
 GEANDERT AM 06.07.98

ARCHITEXT
 BY AK
 76716



BEBAUUNGSPLAN „Grundwassersee“, Seeshaupt

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund
- § 2 Absatz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanzV)
diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **GE/e** eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 1.2 **Mi** Mischgebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **0.5** Grundflächenzahl z. B. 0.5 *809 BauNVO*
- 2.2 **3.0** Baumassenzahl z. B. 3.0 *821 BauNVO*
- 2.3 **WH=6,50 m** Wandhöhe als Höchstgrenze z. B. 6,50 m

3.0 Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 **—** Baugrenze
- 3.2 **o** offene Bauweise

4.0 Dachform

- 4.1 **SD** Satteldach
- 4.2 **DN 15°-28°** Dachneigung z. B. 15° - 28°

5.0 Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **—** Geltungsbereich
- 5.2 **150 m** Maßzahl in Meter z. B. 50 m
- 5.3 **A** Altlastenfächen
- 5.4 **A** Auffüllflächen
- 5.5 **2 WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude im Bereich des Mischgebietes (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB, V mit § 1 Abs. 7 BauNVO)
- 5.6 **—** Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
- 5.7 **GA** Flächen für Garagen
- 5.8 **—** Fläche von erschütterungsempfindlichen Gebäuden freizuhalten
- 5.9 **GO** Entlang der Bahnlinie ist ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung grundorientiert nach Westen anzuordnen

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1 **—** öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 **—** Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 **—** öffentlicher Fußweg
- 6.4 **△** Sichtdreieck

7.0 Grünfläche

- 7.1 **●** zu erhaltender Baumbestand
- 7.2 **■** Ortsrandbegrenzung
- 7.3 **■** zu erhaltende Randbepflanzung

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1 **—** bestehende Flurstücksgrenzen
- 8.2 **—** aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 8.3 **—** vorgeschlagene Flurstücksteilung
- 8.4 **812** bestehende Flurnummern z. B. 812
- 8.5 **●** Trafostation
- 8.6 **■** bestehende Baukörper
- 8.7 **■** abzubrechende Baukörper
- 8.8 **—** vorhandenes 20-kV Kabel

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO und
- 1.2 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Ziffer 1 und 8 BauNVO und § 8 Absatz 3 Ziffer 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Immissionsschutz

- 1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von
tagsüber: 60 dB / m²
nachts: 45 dB / m² nicht überschreiten.

- 1.3.2 **Hinweis:**
Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i. S. v. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese muß die Verträglichkeit des betrieblichen Emissionsverhaltens für das Betriebsgrundstück selbst, aber auch hinsichtlich davon betroffener (tatsächlich vorhandener und/oder bauplanungsrechtlich zulässiger) schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung (Immissionsorte) nachweisen. Eckdaten der schalltechnischen Untersuchung sind die in Ziffer 1.3.1 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (zulässige dBm²) und die jeweilige Größe des zur Verfügung stehenden Areals.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Mindestabstände nach Art. 6 und 7 BayBO und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt.
GRZ = max. 0,50
BMZ = max. 3,00
- 2.2 Die max. Wandhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten. Die max. Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des natürlichen bzw. von der Bauaufsichtsbehörde mit der Gemeinde festgelegten Geländes entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut.

3.0 Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Als Grundform der Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die max. Gebäudebreite darf 15,0 m nicht überschreiten.

- 3.2 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszubilden. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Anbauten Pultdächer zulässig, wenn die Firsthöhe an ein höheres Hauptgebäude angepaßt wird. Dachneigung entsprechend Hauptgebäude.
Es sind allseits Dachüberstände von mind. 0,60 m vorzusehen. Im Gewerbegebiet sind Kastenrisse unzulässig. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen oder Blechdeckungen zulässig. Im Mischgebiet sind ausschließlich rote Dachpfannen zulässig.
- 3.3 Ausnahmen sind hinsichtlich des Bestandes möglich.
- 3.4 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Anbauten in Form von Vordächern möglich. Sie müssen mit einem Gebäudevorsprung von mind. 0,50 m ausgebildet werden. Die Summe der Widerkehrer darf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Firsthöhe muß mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Dachgauben sind unzulässig. Enggezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone (Dachschritte) und negative Gauben sind unzulässig.
- 3.5 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff oder Spaltanker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig.

4.0 Garagen, Nebengebäude

- 4.1 Garagengebäude sind mit Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 4.2 Wellblech- und Asbestzementgaragen sind nicht gestattet.

5.0 Nebenanlagen

- 5.1 Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten im Freien ist unzulässig.

6.0 Versorgung und Entsorgung

- 6.1 Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen. Stromleitungen sind zu verketten.
- 6.2 Satellitenanlagen an Balkonen und Außenwände sind unzulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche anzuordnen.

- 6.3 Abfall- und Mülltonnenbehälter sind in geschlossenen Tonnenstränken oder in den Gebäuden unterzubringen.
- 6.4 Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

7.0 Solaranlagen

- 7.1 Solaranlagen (Kollektoren) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche in die Dachfläche zu integrieren.

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 fremdenverkehrsrechtlichen Nutzungen (z. B. Ferienwohnungen, Zweitzwecknutzen, Fremdenzimmer usw.) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbbaurechts oder Teilbaurechts (§ 20 WEG), eines Dauernutzwerts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

9.0 Grünordnung

- 9.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser
- 9.1.1 Die Befestigung von Flächen - insbesondere die Versiegelung - sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen.
- 9.1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden Aufschüttungen, die zur Angleichung des Grundstückes an eine evtl. höherliegende Straße notwendig sind. Aufschüttungen im Hinblick auf eine weitläufige Gartengestaltung sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

10.0 Verkehrsflächen und Bodenbeläge

- 10.10 Die Erschließungsstraße wird gemäß Regelquerschnitt des Bebauungsplanes ausgebaut.
- 10.1.1 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt als Schotterrasen. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke anzulegen.

11.0 Grünflächen

- 11.1.0 Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB - Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.
- 11.1.1 Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 Bayerische Bauordnung (BayBO) kann mit Geldbuße bis zu 100.000,- DM bestraft werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beseitigt oder beschädigt.
- 11.1.2 Befahrbare Flächen im Wurzelbereich sind als atmungsaktive, wasserdurchlässige Bodenbeläge auszubilden.

12.0 Pflanzgebote

- 12.1.0 Nach jeweils 5 Stellplätzen wird die Anpflanzung von mind. einem Laubbaum festgesetzt.
- 12.1.1 In den Grünflächen ist je 150 m² Gartenfläche bzw. je Gartenanteil mind. 1 Laubbaum gemäß Pflanzenvorschlagsliste Ziffer 12.4.1 zu pflanzen.
- 12.2.0 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 12.2.1 Im Mischgebiet sind die Standorte für Restmüll- und Biotonnen im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und mit Kletterpflanzen und Klettergerüsten einzurühen.
- 12.3.0 Entlang der Westseite des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandbegrenzung im nicht bebauten 5-m - Streifen als mehrstufige, freiwachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern aufzubauen.
- 12.4.0 **Pflanzenvorschlagsliste**
Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten sinnvoll zu verwenden. Die detaillierte Gestaltung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

- 12.4.1 **Bäume I. Wuchsstärke**
Acer platanoides, Spitzahorn i. S.
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Robinia pseudoacacia, Robinie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde

- 12.4.2 **Bäume II. und III. Wuchsstärke**
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Crataegus crus-galli, Hahnendorn
Crataegus laev. P. S., Rottorn
Malus silvestris, Holzapfelbaum
Malus spec., Zierapfel i. S.
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus serotina, Zwerlkirsche i. S.
Pinus pyrastris, Holzbirne
Sorbus aria, Mehlbeere
Taxus baccata, Eibe

- 12.4.3 **Sträucher**
Corylus avellana, Walnussel
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, gemeiner Hartweigel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
Rosa arvensis, Feldrose
Rosa glauca, Hechtrose
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, schwarzer Holunder
Viburnum lantana, weißer Schneeball

- 12.5.0 Die Pflanzenauswahl ist so zu treffen, daß die heimischen Arten überwiegen und Ziergehölze eine untergeordnete Rolle im Gesamterscheinungsbild der Freianlagen spielen.

12.6.0 Negativpflanzenliste

- 12.6.1 Folgende Gehölze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.
- 12.6.1.1 Ahornarten - alle rotlaubigen und weißblütigen Arten sowie Silberahorn
- 12.6.2 Buchen - die Blütbuche sowie die Trauerbuche
- 12.6.3 Pappeln - die italienische Pyramidenpappel
- 12.6.4 Weiden - alle Trauerformen
- 12.6.5 Tannen - alle blau- und silbermädigen Arten
- 12.6.6 Zedern - alle Arten

- 12.6.7 Schenckzypressen - alle blauadigen Sorten
- 12.6.8 Lebensbaum / Thuja - alle Sorten
- 12.6.9 Wacholder - alle gelb-, blau- und silbermädigen Arten
- 12.6.10 Eiben - alle gelbmädigen Arten

13.0 Pflanzgrößen

- 13.1.1 **Bäume I. Wuchsstärke**
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i. d. R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.
- 13.1.2 **Bäume II. Wuchsstärke**
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i. d. R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.
- 13.1.3 **Bäume III. Wuchsstärke**
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i. d. R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.
- 13.1.4 **Sträucher**
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i. d. R. 2 x verpflanzt.
- 13.2.0 **Pflanzweise, Pflanzabstand**
- 13.2.1 Die freiwachsenden Hecken sind als 2-reihige Hecke auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m. Sie sind nach dem Prinzip der „Kern-Mantel-Pflanzung“ aufzubauen.

14.0 Sichtdreieck

- 14.1.0 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Befestigung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtungsrichtung, unzulässig.
- 14.1.1 Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelebte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

15.0 Einfriedung

- 15.1 Die Abgrenzung entlang der Südwestseite des Geltungsbereiches darf nur mit Maschendrahtzaun, Höhe max. 1,20 m, erfolgen.

16.0 Freiflächengestaltungspläne

- 16.1 Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage der Grünordnung vorzulegen.

C. Hinweise durch Text

- 1.1 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 2.1 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Im Bereich der Aufkantung ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine gemeinsame Entwässerungsanlage dem Grundwassersee zuzuführen. Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht in die Abwasserleitung des Trennsystems eingeleitet werden.
- 3.1 Beim Aushub der Baugrube im Bereich der Auffüllungen sowie der Altlastenfächen ist die Überwachung durch ein geeignetes Institut notwendig.
- 4.1 Das Altlastengutachten der Firma Sokoska vom 25.04.1997 ist zu beachten.
- 5.1 Die Ortsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.
- 6.1 Garagen und Stellplätze sind gemäß Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung, innerhalb des Baugrundstückes herzustellen.
- 7.1 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.
- 8.1 Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungsverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung herzustellen.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluß am: 04.02.1997
- 2. vorgesehene Bürgerbeteiligung § 3 Absatz 1 BauGB vom: 12.09.1997 bis: 13.10.1997
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Absatz 1 BauGB vom: 25.11.1997 bis: 23.12.1997
- 4. Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB vom: 25.02.1998 bis: 27.03.1998
- 5. Satzungsbeschluß § 10 BauGB am: 06.05.1998
- 6. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 610-2 vom: 3.6.98
- 7. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB Sg. 40 am: 7.7.98

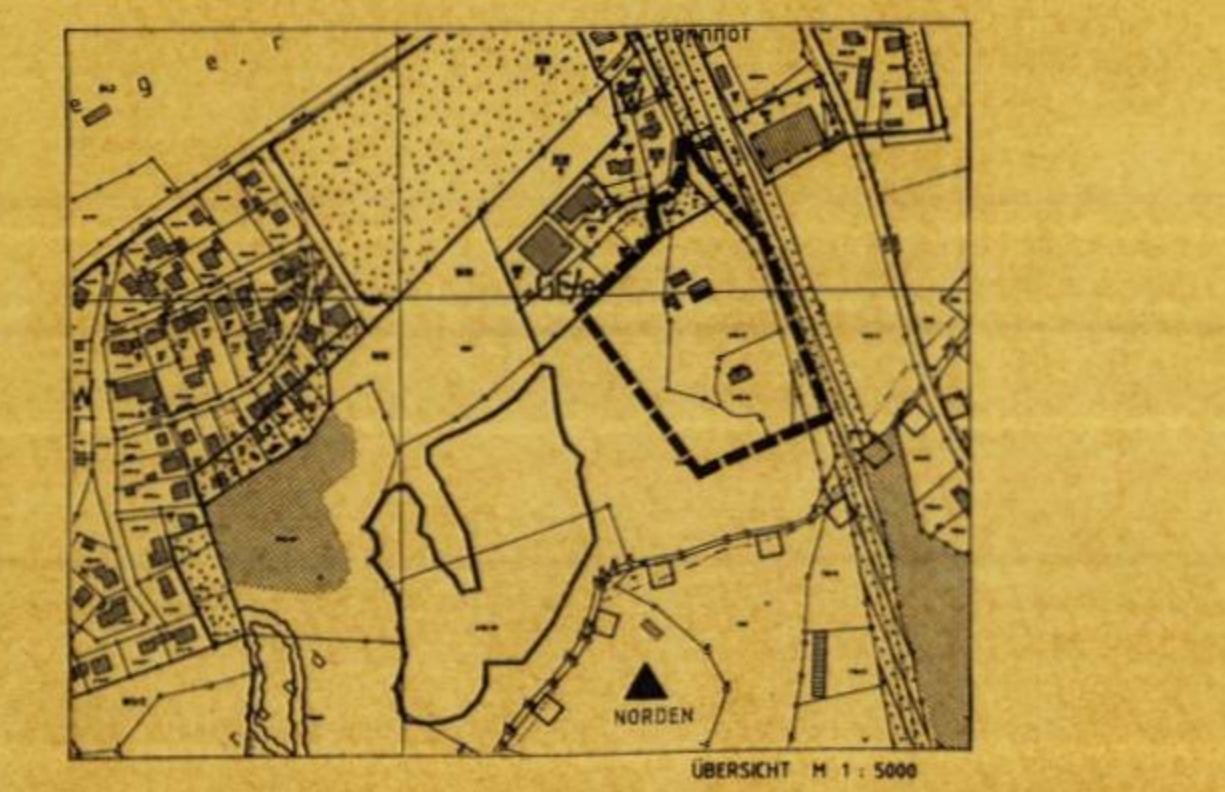
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seeshaupt, 10. Juli 98
Ort Datum

(Siegel) Hans Hirsch
Bürgermeister

GEMEINDE SEESHaupt AM STARNBERGER SEE

BEBAUUNGSPLAN "GRUNDWASSERSEE"



PLANFERTIGER:
ARCHITECTURBÜRO
MANFRED BÖGL
OBERE STADT 96
82362 WEILHEIM
TEL. 0881/40033
WEILHEIM, DEN 10.09.97
GEÄNDERT AM 12.11.97
GEÄNDERT AM 19.02.98
GEÄNDERT AM 11.05.98
GEÄNDERT AM 06.07.98



