

- 8.0 Hinweise durch Planzeichen
- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 8.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 8.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 8.4 Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper
 - 8.5 **430** Flurstücksnummer z. B. 430

B. Festsetzung durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung für Bürozwicke, zur Ausübung eines nicht störenden, freien Berufes mit geringen Publikumsverkehr und in untergeordneter Fläche ist ausnahmsweise zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Grundfläche.
- 3.0 Grundform
- 3.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens ein 1/5 länger sein als die Giebelseite.

8.0 Fassade

- 8.1 Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.
- 8.2 Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig. Putzfassaden sind in lichten Farbönen zu gestalten.

9.0 Nebenanlagen

- 9.1 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe ist unzulässig.
- 9.2 Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten sowie das Lagern von gewerblichen Gut im Freien ist unzulässig.

10.0 Gartenflächen

- 10.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsertheit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimlicher, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- 10.2 Die Anpflanzung von nicht standortgemässen oder fremdartigen Gehölzen wie z. B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- 10.3 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.
- 10.4 Die Ortsrandeingerührung ist als lockere, gruppenartige Bepflanzung (Baum-Strauchgruppen) anzulegen.
- 10.5 An den westlichen Grundstücksgrenzen ist ausschließlich ein Maschendrahtzaun zulässig, Höhe max. 1,0 m.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschuß am: 06.05.1998
- 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Absatz 1 BauGB vom: 26.06.1998 bis: 27.07.1998
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Absatz 1 BauGB vom: 01.09.1998 bis: 30.09.1998
- 4. Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB vom: 01.09.1998 bis: 30.09.1998
- 5. Satzungsbeschuß § 10 BauGB am: 17.11.1998
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am: 08.12.1998

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 8. Dez. 1998
Ort Datum

(Siegel) Harald Hirsch
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN „An der Baumschulenstraße“

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 BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WR** reines Wohngebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **I + D** Erdgeschoß und Dachgeschoß zulässig. Kniestock mind. 1,0 m bis max. 1,60 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Gebäudeaußenwand. Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.

- 2.2 **GRF max. zul. 162 m²** höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (ohne Garagen und Nebengebäude) max. 162 m² pro Wohnhaus.

3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 offene Bauweise

4.0 Dachform

- 4.1 **SD** Satteldach
- 4.2 **DN 21°-30°** Dachneigung z. B. 21° - 30°
- 4.3 Hauptfirstrichtung zwingend

5.0 Verkehrsfläche

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 öffentlicher Fußweg

6.0 Grünfläche

- 6.1 zu erhaltender Baumbestand
- 6.2 private Grünfläche
- 6.3 Ortsrandeingerührung, von jeglicher Bebauung freizuhalten (ohne Standortfestlegung).

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- 7.2 **1 WE** Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 7 BauNVO)
- 7.3 **GA** Flächen für Garagen
- 7.4 Maßzahl in Meter z. B. 50,0 m

4.0 Dachform (Hauptgebäude)

- 4.1 Die Hauptgebäude sind mit einem 21° - 30° geneigten Satteldach auszuführen.
- 4.2 Die Dachdeckung hat mit ziegelartigen Dachsteinen zu erfolgen. Dachgauben sind unzulässig. Es ist allseits ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

5.0 Widerkehr

- 5.1 Widerkehren sind laut Ortsgestaltungssatzung zulässig.

6.0 Höhenlage

- 6.1 Die OK FFB des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,20 m über der Straßenmitte (gemessen Mitte Grundstück) liegen. Die Anpassung an das natürliche, vorhandene Gelände ist durch entsprechende Schnitte im Eingabeplan nachzuweisen.
- 6.2 Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen.

7.0 Garagen und Nebengebäude

- 7.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen herzustellen. Die höchstzulässige Grundfläche für Garagen beträgt max. 50 m².
- 7.2 Garagen sind gestalterisch den Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Holzverkleidungen auszuführen.
- 7.3 Der Dachgeschoßausbau von freistehenden Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig.

11.0 Versorgung und Entsorgung

- 11.1 Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen, um Behinderungen in Gehwegbereich oder Verkehrsraum - besonders im Winter - auszuschließen.

12.0 Sicherung der Wohnnutzung

- 12.1 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 Dauernwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

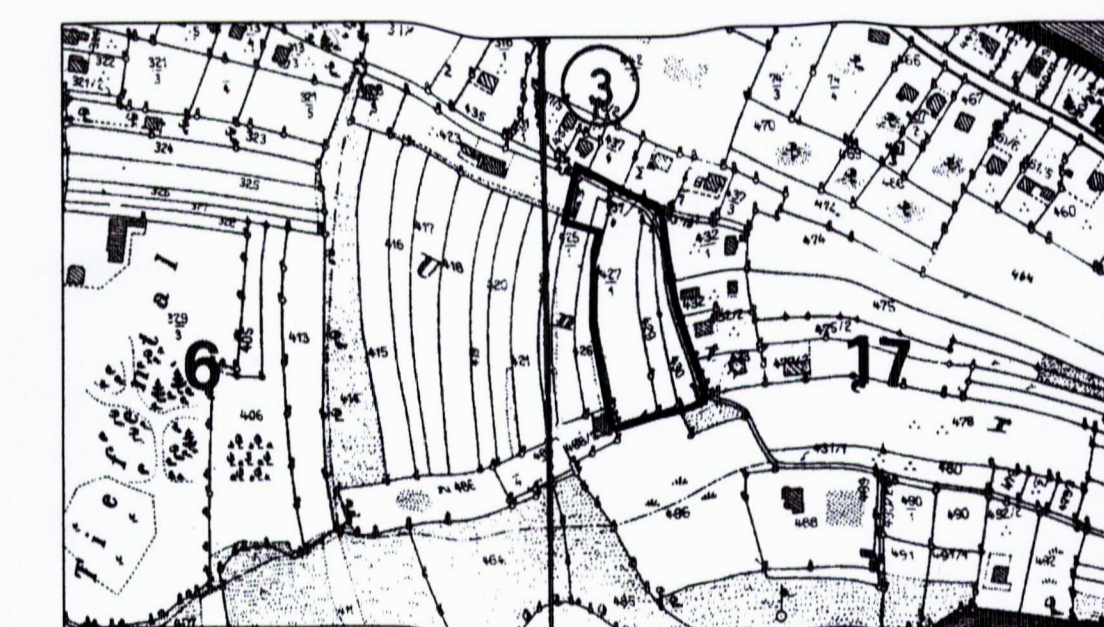
C. Hinweise durch Text

- 1.0 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 116 kp/m² waagrechtler Grundfläche angesetzt.
- 2.0 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 3.0 Garagen und Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung herzustellen.
- 4.0 Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungsverordnung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweiligen Fassung, herzustellen.
- 5.0 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt, in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.
- 6.0 Die Ortsatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.
- 7.0 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

GEMEINDE SEESHaupt
AM STARNBERGER SEE

QUALIFIZIERTER
BEBAUUNGSPLAN

„AN DER BAUMSCHULENSTRASSE“



PLANFERTIGER :

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED BOGL
OBERE STADT 96
82362 WEILHEIM
TEL. 0881/40033
WEILHEIM, DEN 18.06.98
GEANDERT AM 26.10.98

ARCHITEKTURBÜRO
MANFRED BOGL
ARCHITEKT
BY AK
76 716
ARCHITECTENVEREIN
DES SAARLANDES