

Präambel

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Anderung des Bebauungsplanes - Sondergebiet Hotel -

C) Festsetzung durch Text:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird, wie im Planteil abgegrenzt, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet - Seniorenwohnstift - gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

a) Im Mischgebiet (MI)

Wohnungen, Geschäfts- und Büroflächen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Appartements, die dem Fremdenverkehr dienen, Betriebs- und Bedienstetenwohnungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Untergeschoß des wieder zu erstellenden Kopfbaus (ehemaliges Hotel Post) dürfen keine Verkaufsflächen untergebracht werden.

Unzulässig sind:

Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Für den Geltungsbereich wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbbaurechts oder Teilbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

b) Im Sondergebiet (SO)

Betreutes Wohnen mit Pflegeabteilung gemäß § 9 Abs. 1, Pkt. 8 BauGB für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier Senioren ab Vollendung des 60. Lebensjahres. Bei Ehepaaren reicht es, wenn ein Partner dieses Alter erreicht hat. In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich (§ 31

Es sind maximal 120 Seniorenwohnungen zulässig, zuzüglich der für den Betrieb erforderlichen Neben- und Freizeiteinrichtungen und 4 Betriebswohnungen, davon 2 Wohnungen als Ersatz für das bestehende Wohngebäude auf Flurstück Nr. 62.

c) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße, die zulässige Grundfläche (zul. GF) und durch die höchstzulässige GRZ (Grundflächenzahl) und die höchstzulässige GFZ (Geschoßflächenzahl) bestimmt. Als max. GRZ wird 0,4 und als max. GFZ 0,8 festgesetzt.

Die höchstzulässige GFZ erhöht sich um 0,04 wenn das Erdgeschoß des Saalbaues (Restaurant und Saal) in seiner Gesamtheit der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Trotz der Trennung in Misch-und Sondergebiet werden bauordnungsrechtlich die beiden Teile im Hinblick auf die GFZ usw. wie ein Teil behandelt.

Die höchstzulässige GRZ kann um max. 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

d) Für den gesamten Geltungsbereich wird eine "besondere Bauweise" festgesetzt. Für das Senioren-Wohnstift sind folgende Baukörperlängen zulässig:

> Baukörper A: 60,0 m Baukörper B: 44,0 m Baukörper C: 36,0 m

Für die Baukörper A, B und C ist eine Gebäudetiefe von 19,00 m zulässig. Eine Verbindung dieser Hauptgebäude durch untergeordnete, transparent gestaltete Zwischenbauten ist gestattet.

II Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

III <u>Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher</u>

1. Baukörper

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß dabei mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.

2. Fassadengestaltung

- a) Mauerflächen sind als Lochfassaden auszubilden. Größere Fensterflächen sind nur im Bereich der Loggien und französischen Balkone im Erdgeschoß und im Bereich des Dachgeschosses zulässig. Fassadendurchbrüche (Loggien, Balkone) über Eck sind nicht zulässig. Große Glasflächen an den Giebeln sind nicht zulässig.
- b) Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (weiße und hellfarbige Putzfassade oder erdfarbiger Fassadenanstrich mit hellfarbig abgesetzter Putzgliederung) zulässig.

Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen. Holzaußenverkleidungen sind nur im Wechsel mit Putzfassaden zulässig. Auffällige und unruhige Zierputzarten sind unzulässig.

c) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untesagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen sowie Glasbausteinfenster.

Dachgestaltung - und Neigung:

Die Gebäude sind mit einem 23 - 40° gleichgeneigtem Satteldach auzuführen. (Hinweis: Bei den denkmalgeschützten Gebäuden und dem Ersatzbau für das ehemalige Hotel Post richtet sich die Dachgestaltung- und Neigung nach dem Bestand und den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege). Für die Zwischenbauteile und den Pavillon sind Flachdächer und geneigte Pultdächer zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdachformen sind

möglich. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Die Dachdeckung hat mit Tondachziegeln in naturrotem Farbton zu erfolgen. Der Ersatzbau (Kopfbau) ist mit nicht engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblech- und Kupferdeckungen zulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 0,80 m für Hauptgebäude vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung über 30° zulässig.

Zur Gliederung der Gebäude sind max. zwei kleine .Giebel mit einer Breite von max. 6,50 m je Dachfläche und zur Betonung der Eingangssituation die Ausbildung eines Turmes zulässig. Zwischen den Gauben und kleinen Giebeln ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.

Dachgauben sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben auszubilden. Die Anordnung hat als Einzelgauben mit max. 2,0 m Außenbreite zu erfolgen. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

Abweichende Regelung für Dachgauben beim Kopfbau: (ehemaliges Hotel Post). Beim Kopfbau sind auf der West- und Ostseite jeweils sieben Schleppgauben als Einzelgauben zulässig.

Die Firsthöhe des Verbindungsbaus zwischen Kopfbau (ehemaliges Hotel Post) und Saalbau muß mindestens 30 cm unter der Trauflinie des Saalbaus bleiben.

Die Traufhöhe des Kopfbaus (ehemaliges Hotel Post) muß um 30 cm über der des Nordteils des ursprünglichen Gebäudes liegen.

Bauliche Gestaltung von Stützmauern, Gebäudesokkel und Treppen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Stützmauern untersagt (ausgenommen Sockelstützmauern beim Ersatzbau für das ehemalige Hotel Post). Im Bereich der Seeterrasse zwischen Straßenniveau und höher liegendem Gelände entlang der St. 2064 sowie im Bereich der TG-Rampen sind ausnahmsweise Stützmauern zulässig. Im Bereich des erdgeschoßigen Baukürpers (I) sind ebenfalls Stützmauern zulässig. Die Stützmauern sind entweder aus steinmetzmäßig behandeltem Sichtbeton oder mit Naturstein verkleidet auszubilden.

Der Sockelbereich des wieder zu erstellenden Kopfbaus (ehemaliges Hotel Post) darf zur Hauptstraße hin keine Fenster erhalten. Er ist anzuböschen und mit einer Sockelstützmauer, entsprechend dem ursprünglichen Bestand zu versehen.

Bei der Treppe zur Seeterrasse ist die Wange an der Westseite entsprechend der ursprünglichen Treppe geschwungen auszuführen.

5. Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind bis auf max. 55 oberirdisch zu errichtende Stellplätze für PKW in der zu errichtenden Tiefgarage auszuweisen. Die oberirdischen Stellplätze sind in Gruppen von max. 5 Stellplätzen durch Zwischenpflanzungen zu gliedern. Außer als in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen ist eine Ausweisung von Stellplätzen unzulässig.

Die Anzahl ist nach folgendem Schlüssel zu ermit-

für das Mischgebiet: Stellplatzanzahl gemäß Gemeindesatzung zuzüglich

für das Sondergebiet: 1 Stellplatz für je 4 Seniorenwohnungen 1 Stellplatz je Betriebswohnung

Bodenversiegelung

Stellplatzflächen sowie Gehwege und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen bzw. mit Rasengittersteinen etc. zu befestigen. Wasserdurchlässige Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Müllentsorgung wird durch zentrale Abfuhr des Landkreises sichergestellt. Läden und Gaststätte etc. werden über zwei Aufzüge vom Keller bis zum Erdgeschoß Ver- bzw. Entsorgt. Eine Fläche für Ver- und Entsorgung ist im Planteil festgesetzt. Abfälle und sonstige Waren für Ver- und Entsorgung dürfen nur im Untergeschoss gelagert wer-

VI <u>Einfriedung</u>

Straßenseitig sind max. 1,0 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen oder schmiedeeiserne Zaunfelder zulässig. Außerhalb des Bereiches der Stützmauern sind erforderliche Sockel aus Naturstein bis max. 20 cm Höhe zulässig. An der Westseite des Grundstückes ist keine Einfriedung anzubringen.

- Zwischenzäune sind aus hinterpflanztem verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen zu errichten. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
- c) Als Absturzsicherung im Bereich der Stützmauer sind anstelle von Holzzäunen auch Metallzäune zu-

VII Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt. Kabelverzweigerkästen sind in die Einfriedungen zu intergrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

VIII Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

IX Lagern, Abstellen etc.

Die Errichtung von Wellblechgaragen und Stellplätzen für Wohnwagen, Boote, oberirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe, und ähnliches im Freien, ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

GRZ/GFZ-Berechnung

Bei der GRZ/GFZ-Berechnung ist das Baugrundstück zugrunde zu legen. Als Baugrundstück i. Sinne des § 19 BauNVO gilt die Gesamtfläche der Grundstücke Fl.Nr. 57 und 62 abzüglich der als öffentliche Grün-/Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche. Die Grünfläche am Starnberger See (Fl.Nr. 84/2, 90, 91) ist bei der Grund-/ Geschoßflächenberechnung nicht einzurechnen.

XI Werbeanlagen und Hinweisschilder

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und für den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 BayBO hinaus Genehmigungspflicht.

XII Grünflächen

Gleichzeitig mit der Eingabeplanung ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten vorzulegen (s. a.

Vollzugsbekanntmachung zu Art. 5 BayBO). Dem Freiflächengestaltungsplan ist der erhaltenswerte Baumbestand zugrunde zu legen.

- Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 qm Grünfläche ein Strauch zu pflanzen. Der gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten.
- Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzern wie z.B. Trauerformen von Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzern 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 beach-
- e) Der auf Fl.Nr. 62 vorhandene Findling muß auf dem Areal der Fl.Nr. 62 verbleiben.

XIII <u>Immissionsschutz</u>

Gegen die Einwirkungen des Straßenlärms von der Hauptstraße (St 2064) sind an den im Planteil gekennzeichneten Stellen Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 3) mit Zwangsbelüftung einzu-

Sofern im Saalbau der Einbau von Schallschutzfenstern nicht möglich sein sollte, dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Wohn- und Schlafräume) nur dann errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Süden besitzen.

D) Hinweise

I Denkmalschutz

1. Saalbau

Der Saalbau als Denkmal ist zu erhalten. Baumaßnahmen in und am Gebäude sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Eine Unterkellerung des Saalbaus ist nicht zulässig. Um Bauschäden am Saalbau zu vermeiden, sind Baumaßnahmen im Fundament- und Kellerbereich (zur Seeterrasse hin) mit

der Denkmalschutzbehörden abzustimmen und nach statischen Berechnungen auszuführen. Die Seeterrasse ist ebenfalls als Baudenkmal eingetragen. Baumaßnahmen sind mit den Denkmalschutzbehörden

2. Hotel- und Gaststättengebäude (Kopfbau)

Der Abbruch und die Errichtung eines Ersatzbaus für das Hotel- und Gaststättengebäude (Kopfbau) ist im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden zulässig. Der Ersatzbau muß hinsichtlich Baukörpergröße, Proportion, Traufhöhe, Dachneigung, Gaubenform und Fassadengestaltung dem bisherigen Gebäude entsprechen.

II Schneelast

abzustimmen.

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,14 kN/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

III Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Info-Veranstaltung am 27.6.1996 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben 12. September 1996 § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.9.1996 bis 21.10.1996 ixx im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluß vom 20.Nov.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 29.1.1997 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in - Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom 5.2.1997 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

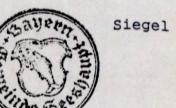
_ mit Schreiben vom mit Auflagen/Hinweisen Ozugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom beigetreten ist.

Weilheim, 2 8, April 1997 Landratsamt Weilheim-Schongau I.A.

Seeshaupt, den 10. März 1997

alis / Weishar, RR
Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 7.3.1997 durch Anschlag an der Amtstafel BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.





BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "SENIORENWOHNSTIFT"

GEMEINDE SEESHAUPT LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

TEXTTEIL

ENTWURF

FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER: KREISPLANUNGSSTELLE: LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU

I.A. Mooller

GEÄNDERT:

18.07.96 Glodler

Präambel

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Anderung des Bebauungsplanes - Sondergebiet Hotel -

C) Festsetzung durch Text:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird, wie im Planteil abgegrenzt, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet - Seniorenwohnstift - gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

a) Im Mischgebiet (MI)

Wohnungen, Geschäfts- und Büroflächen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Appartements, die dem Fremdenverkehr dienen, Betriebs- und Bedienstetenwohnungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Untergeschoß des wieder zu erstellenden Kopfbaus (ehemaliges Hotel Post) dürfen keine Verkaufsflächen untergebracht werden.

Unzulässig sind:

Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Für den Geltungsbereich wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbbaurechts oder Teilbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

b) Im Sondergebiet (SO)

Betreutes Wohnen mit Pflegeabteilung gemäß § 9 Abs. 1, Pkt. 8 BauGB für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier Senioren ab Vollendung des 60. Lebensjahres. Bei Ehepaaren reicht es, wenn ein Partner dieses Alter erreicht hat. In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich (§ 31

Es sind maximal 120 Seniorenwohnungen zulässig, zuzüglich der für den Betrieb erforderlichen Neben- und Freizeiteinrichtungen und 4 Betriebswohnungen, davon 2 Wohnungen als Ersatz für das bestehende Wohngebäude auf Flurstück Nr. 62.

c) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch, die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße, die zulässige Grundfläche (zul. GF) und durch die höchstzulässige GRZ (Grundflächenzahl) und die höchstzulässige GFZ (Geschoßflächenzahl) bestimmt. Als max. GRZ wird 0,4 und als max. GFZ 0,8 festgesetzt.

Die höchstzulässige GFZ erhöht sich um 0,04 wenn das Erdgeschoß des Saalbaues (Restaurant und Saal) in seiner Gesamtheit der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Trotz der Trennung in Misch-und Sondergebiet werden bauordnungsrechtlich die beiden Teile im Hinblick auf die GFZ usw. wie ein Teil behandelt.

Hinweis: Die höchstzulässige GRZ kann um max. 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine "besondere Bauweise" festgesetzt. Für das Senioren-Wohnstift sind folgende Baukörperlängen zulässig:

Baukörper A: 60,0 m Baukörper B: 44,0 m Baukörper C: 36,0 m

Für die Baukörper A, B und C ist eine Gebäudetiefe von 19,00 m zulässig. Eine Verbindung dieser Hauptgebäude durch untergeordnete, transparent gestaltete Zwischenbauten ist gestattet.

II Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.

III Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:

1. Baukörper

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß dabei mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Fassadengestaltung

- Mauerflächen sind als Lochfassaden auszubilden. Größere Fensterflächen sind nur im Bereich der Loggien und französischen Balkone im Erdgeschoß und im Bereich des Dachgeschosses zulässig. Fassadendurchbrüche (Loggien, Balkone) über Eck sind nicht zulässig. Große Glasflächen an den Giebeln sind nicht zulässig.
- Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (weiße und hellfarbige Putzfassade oder erdfarbiger Fassadenanstrich mit hellfarbig abgesetzter Putzgliederung) zulässig.

Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz oder Metall auszuführen. Holzaußenverkleidungen sind nur im Wechsel mit Putzfassaden zulässig. Auffällige und unruhige Zierputzarten sind unzulässig.

Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untesagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen sowie Glasbausteinfenster.

Dachgestaltung - und Neigung:

Die Gebäude sind mit einem 23 - 40° gleichgeneigtem Satteldach auzuführen. (Hinweis: Bei den denkmalgeschützten Gebäuden und dem Ersatzbau für das ehemalige Hotel Post richtet sich die Dachgestaltung- und Neigung nach dem Bestand und den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege). Für die Zwischenbauteile und den Pavillon sind Flachdächer und geneigte Pultdächer zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdachformen sind

möglich. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Die Dachdeckung hat mit Tondachziegeln in naturrotem Farbton zu erfolgen. Der Ersatzbau (Kopfbau) ist mit nicht engobierten Biberschwanzziegeln einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblech- und Kupferdeckungen zulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 0,80 m für Hauptgebäude vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung über 30° zulässig.

Zur Gliederung der Gebäude sind max. zwei kleine .Giebel mit einer Breite von max. 6,50 m je Dachfläche und zur Betonung der Eingangssituation die Ausbildung eines Turmes zulässig. Zwischen den Gauben und kleinen Giebeln ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.

Dachgauben sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben auszubilden. Die Anordnung hat als Einzelgauben mit max. 2,0 m Außenbreite zu erfolgen. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

Abweichende Regelung für Dachgauben beim Kopfbau: (ehemaliges Hotel Post). Beim Kopfbau sind auf der West- und Ostseite jeweils sieben Schleppgauben als Einzelgauben zulässig.

Die Firsthöhe des Verbindungsbaus zwischen Kopfbau (ehemaliges Hotel Post) und Saalbau muß mindestens 30 cm unter der Trauflinie des Saalbaus

Die Traufhöhe des Kopfbaus (ehemaliges Hotel Post) muß um 30 cm über der des Nordteils des ursprünglichen Gebäudes liegen.

Bauliche Gestaltung von Stützmauern, Gebäudesokkel und Treppen:

> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Stützmauern untersagt (ausgenommen Sockelstützmauern beim Ersatzbau für das ehemalige Hotel Post). Im Bereich der Seeterrasse zwischen Straßenniveau und höher liegendem Gelände entlang der St. 2064 sowie im Bereich der TG-Rampen sind ausnahmsweise Stützmauern zulässig. Im Bereich des erdgeschoßigen Baukürpers (I) sind ebenfalls Stützmauern zulässig. Die Stützmauern sind entweder aus steinmetzmäßig behandeltem Sichtbeton oder mit Naturstein verkleidet auszubilden.

Der Sockelbereich des wieder zu erstellenden Kopfbaus (ehemaliges Hotel Post) darf zur Hauptstraße hin keine Fenster erhalten. Er ist anzuböschen und mit einer Sockelstützmauer, entsprechend dem ursprünglichen Bestand zu versehen.

Bei der Treppe zur Seeterrasse ist die Wange an der Westseite entsprechend der ursprünglichen Treppe geschwungen auszuführen.

5. Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind bis auf max. 55 oberirdisch zu errichtende Stellplätze für PKW in der zu errichtenden Tiefgarage auszuweisen. Die oberirdischen Stellplätze sind in Gruppen von max. 5 Stellplätzen durch Zwischenpflanzungen zu gliedern. Außer als in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen ist eine Ausweisung von Stellplätzen unzulässig.

Die Anzahl ist nach folgendem Schlüssel zu ermit-

für das Mischgebiet: Stellplatzanzahl gemäß Gemeindesatzung zuzüglich

für das Sondergebiet: 1 Stellplatz für je 4 Seniorenwohnungen 1 Stellplatz je Betriebswohnung

IV Bodenversiegelung

Stellplatzflächen sowie Gehwege und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen bzw. mit Rasengittersteinen etc. zu befestigen. Wasserdurchlässige Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht zu berücksichtigen

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Müllentsorgung wird durch zentrale Abfuhr des Landkreises sichergestellt. Läden und Gaststätte etc. werden über zwei Aufzüge vom Keller bis zum Erdgeschoß Ver- bzw. Entsorgt. Eine Fläche für Ver- und Entsorgung ist im Planteil festgesetzt. Abfälle und sonstige Waren für Ver- und Entsorgung dürfen nur in der Tiefgarage gelagert wer-

VI Einfriedung

a) Straßenseitig sind max. 1,0 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen oder schmiedeeiserne Zaunfelder zulässig. Außerhalb des Bereiches der Stützmauern sind erforderliche Sockel aus Naturstein bis max. 20 cm Höhe zulässig. An der Westseite des Grundstückes ist keine Einfriedung anzubringen.

- b) Zwischenzäune sind aus hinterpflanztem verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen zu errichten. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
- c) Als Absturzsicherung im Bereich der Stützmauer sind anstelle von Holzzäunen auch Metallzäune zulässig.

VII Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Telekom nach dem TWG bleiben davon unberührt. Kabelverzweigerkästen sind in die Einfriedungen zu intergrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

VIII Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

IX Lagern, Abstellen etc.

Die Errichtung von Wellblechgaragen und Stellplätzen für Wohnwagen, Boote, oberirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe, und ähnliches im Freien, ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

GRZ/GFZ-Berechnung

Bei der GRZ/GFZ-Berechnung ist das Baugrundstück zugrunde zu legen. Als Baugrundstück i. Sinne des § 19 BauNVO gilt die Gesamtfläche der Grundstücke Fl.Nr. 57 und 62 abzüglich der als öffentliche Grün-/Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche. Die Grünfläche am Starnberger See (Fl.Nr. 84/2, 90, 91) ist bei der Grund-/ Geschoßflächenberechnung nicht einzurechnen.

XI Werbeanlagen und Hinweisschilder

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und für den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 BayBO hinaus Genehmigungspflicht.

XII Grünflächen

a) Gleichzeitig mit der Eingabeplanung ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten vorzulegen (s. a.

Vollzugsbekanntmachung zu Art. 5 BayBO). Dem Freiflächengestaltungsplan ist der erhaltenswerte Baumbestand zugrunde zu legen.

- b) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 gm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 gm Grünfläche ein Strauch zu pflanzen. Der gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten.
- c) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzern wie z.B. Trauerformen von Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzern 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 beach-
- Der auf Fl.Nr. 62 vorhandene Findling muß auf dem Areal der Fl.Nr. 62 verbleiben.

XIII Immissionsschutz

Gegen die Einwirkungen des Straßenlärms von der Hauptstraße (St 2064) sind an den im Planteil gekennzeichneten Stellen Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 3) mit Zwangsbelüftung einzubauen.

Sofern im Saalbau der Einbau von Schallschutzfenstern nicht möglich sein sollte, dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Wohn- und Schlafräume) nur dann errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Süden besitzen.

D) Hinweise

Denkmalschutz

1. <u>Saalbau</u>

Der Saalbau als Denkmal ist zu erhalten. Baumaßnahmen in und am Gebäude sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Eine Unterkellerung des Saalbaus ist nicht zulässig. Um Bauschäden am Saalbau zu vermeiden, sind Baumaßnahmen im Fundament- und Kellerbereich (zur Seeterrasse hin) mit

den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und nach statischen Berechnungen auszuführen. Die Seeterrasse ist ebenfalls als Baudenkmal eingetragen. Baumaßnahmen sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Hotel- und Gaststättengebäude (Kopfbau)

Der Abbruch und die Errichtung eines Ersatzbaus für das Hotel- und Gaststättengebäude (Kopfbau) ist im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden zulässig. Der Ersatzbau muß hinsichtlich Baukörpergröße, Proportion, Traufhöhe, Dachneigung, Gaubenform und Fassadengestaltung dem bisherigen Gebäude entsprechen.

II Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,14 kN/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

III Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom

öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Seeshaupt hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

- Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat
- innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB Okeine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
- Omit Schreiben vom erklärt, daß k letzungen von Rechtsvorschriften vorliegen. erklärt, daß keine Ver-
- mit Schreiben vom mit Auflagen/Hinweisen Ozugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom beigetreten ist.

Weilheim, Landratsamt Weilheim-Schongau

Seeshaupt,

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am gem. § 12

BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Siegel

Siegel

Bürgermeister

Ropie

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "SENIORENWOHNSTIFT"

GEMEINDE SEESHAUPT LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

TEXTTEIL

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER: KREISPLANUNGSSTELLE: LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU I.A. Mooller

DATUM: 04.06.96 Mooller GEANDERT: