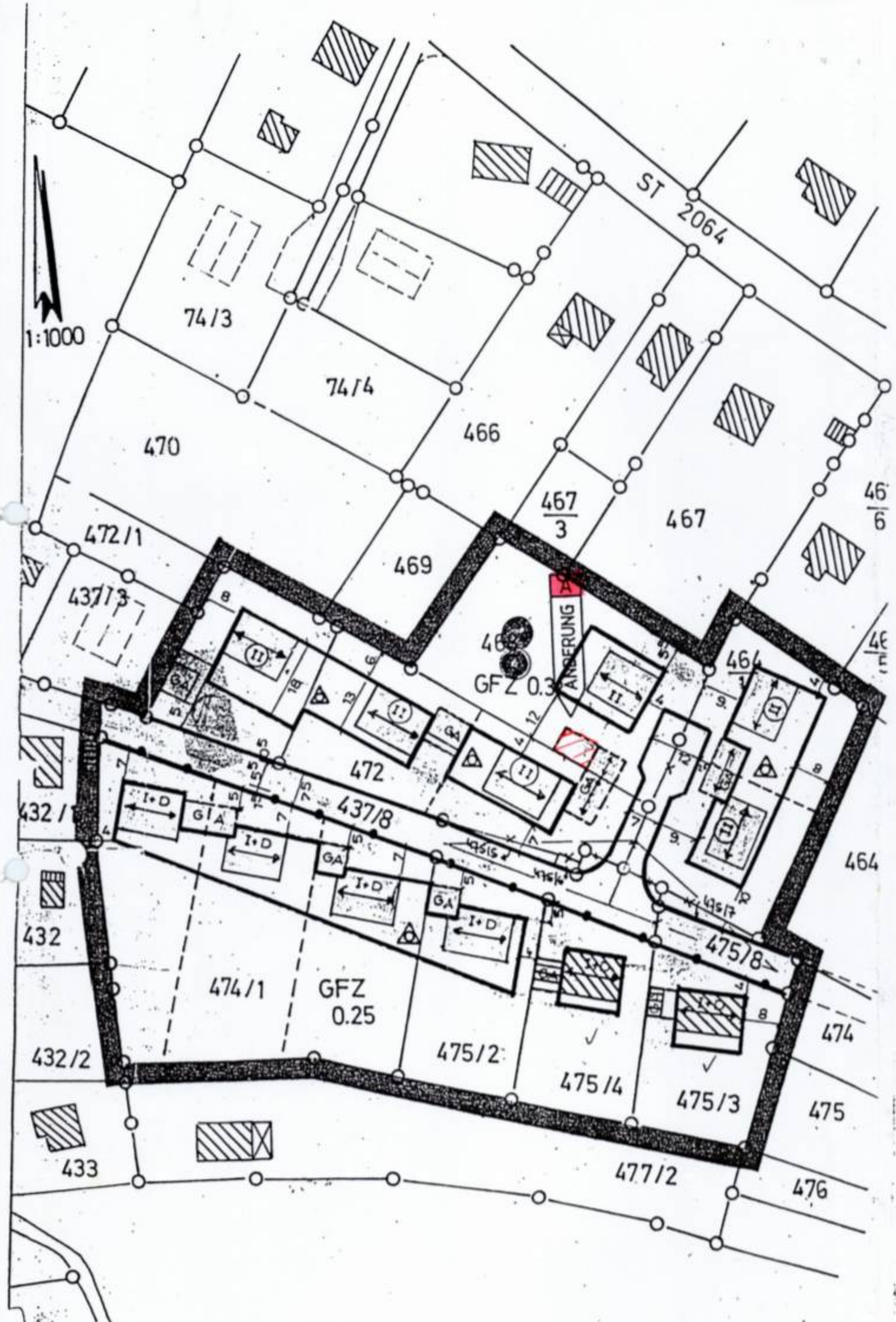


BEBAUUNGSPLAN UNTERFELD GEMEINDE SEESHaupt LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU



Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Flächen für Garagen (soweit außerhalb der Baugrenzen)
- Firstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Haustyp: erdgeschoßiger Baukörper; Ausbau des Dachgeschoßes zulässig; max. Kniestockhöhe 1 m; Grundfläche des Wohnhauses max. 160 qm; nur 1 Wohnung zulässig
- Haustyp: max. 2 Vollgeschoße zulässig; bei 2 Vollgeschoßen kein zusätzlicher Kniestock u. kein Dachausbau zugelassen; höchstens 2 Wohnungen gestattet. Haustyp I+D ist bei Beachtung der Festsetzungen zu diesem Haustyp ebenfalls möglich. Grundfläche des Wohnhauses max. 160 qm.
- Haustyp: 2 Vollgeschoße zwingend, kein Kniestock u. kein Dachausbau; Grundfläche des Wohnhauses 150 qm, max. 2 Wohnungen zulässig.
- offene Bauweise
- Geschößflächenzahl z.B. 0,3
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschößflächenzahlen
- zu erhaltender Baumbestand
- Sichtdreieck

Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- vorgeschlagene Grundform der Gebäude
- Flurstücksnummer

Festsetzungen durch Text:

- 1. Art der Nutzung:**
Das Bauland wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der Nutzung:**
Das Maß der Nutzung wird durch die Baugrenzen, die Geschößflächenzahl und dem festgelegten Haustyp bestimmt.
- 3. Grundstücksgröße:**
Als Mindestgrundstücksgröße wird 800 qm festgesetzt.
- 4. Grundform:**
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite um mind. 1/5 länger ist als die Giebelseite.
- 5. Dachform:**
Als Dachform für die Wohngebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 23° und 27° festgesetzt.
Die Dachdeckung hat mit dunkel-englasierten Pfannen zu erfolgen. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (neg. Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden auf 0,8 qm Größe beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Sie sind nicht zur Belichtung von Aufenthaltsräumen gestattet.
- 6. Garagen:**
Nebenanlagen und Garagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der BayBO Art. 6 und 7 (Abstandflächen) sowohl innerhalb der Baulinien als auch auf den extra ausgewiesenen Flächen zulässig. Ihre Grundfläche wird auf insgesamt 50-qm-je-Grundstück beschränkt. Massivbauweise wird festgesetzt.
Die noch zu errichtenden Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung und Material dem Wohnhaus angepasst) auszuführen. Garagen neben Wohngebäuden mit 2 Vollgeschoßen (Typ II und II) können ausnahmsweise auch mit Flachdach zugelassen werden.
Grenzgaragen und Doppelgaragen müssen in gleicher Flucht, Dachform und

Neigung zusammengebaut werden. Ihre Fronten sind einheitlich zu gestalten. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Tiefe von mind. 5 m (Stauraum) nicht eingezäunt werden.

- 7. Höhe der Baukörper:**
Die Erdgeschoßfußbodenoberkante (FOK) wird bei der Schnurgerüstabnahme festgelegt.
- 8. Fassaden:**
Sog. Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung kunststoffmetallener oder zementgebundener Wandverkleidungen ist untersagt.
Grelle Farbgebungen sind zu vermeiden. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strbmatten.
Die Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen.
- 9. Lagern, Abstellen etc.:**



Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist untersagt. Pro Grundstück ist neben den Anlagen Ziff. 6 jeweils 1 Kleintierstall oder Holzhütte bis zu einem Rauminhalt von 50 cbm zulässig.

- 10. Einfriedung:**
Als Einfriedung an der Straße ist ein Holzzaun (Hanichlzaun) mit überdeckten Säulen, dessen Höhe 1,0 m nicht übersteigt, festgesetzt. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rund eisensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
Heckenhinterpflanzungen dürfen die Höhe des Zaunes nicht überschreiten. Im übrigen ist die Verordnung über Einfriedungen in der Gemeinde Seeshaupt vom 27.5.75 maßgebend.
- 11. Sichtdreiecke:**
Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 4 m Höhe freizuhalten.
- 12. Wasserversorgung:**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 13. Abwasserbeseitigung:**
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in die Kanalisation einzuleiten.
- 14. Gartenflächen:**
Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen.
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- 15. Stellplätze**
Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze f. Kfz. nachzuweisen, davon mind. 50 % als Garagen. Der Stauraum kann angerechnet werden.
- 16. Änderung A:**
Erweiterung der Baugrenzen für Nebengebäude. Eine Anpassung der Dachform an den Bestand ist einzuhalten.



Hinweis: Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 114 kp/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Behandlung 22.2.95