



LAGEPLAN M 1 : 1000

Bebauungsplan "Tiefentalweg - Seniorenzentrum"

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10, sowie § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB als Satzung.

A. Festsetzungen als Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 **SO** sonstiges Sondergebiet - für soziale Zwecke
mögliche Nutzung : seniorenrechtliches Wohnen und unterstützende Formen der Alterspflege

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **II** Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig

2.2 **WH = 6.20 m** maximal zulässige Wandhöhe gemessen von OK. EG FFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3 **GRZ = 0.35** maximal zulässige Grundflächenzahl
GRZ = 0.35

2.5 **598.30 ÜNN** festgesetzte Höhe für OK. EG FFB

3.0 Bauweise, Baugrenze

3.1 **---** Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

3.2 **o** offene Bauweise

3.0 Dachform

3.1 **+** wahlweise Hauptfirstrichtung

3.2 **SD** Satteldach

3.3 **DN = 18°-28°** Dachneigung

4.0 Grünflächen

4.1 **o** neu zu pflanzende Bäume, Standort verschiebbar

4.2 **OL** private Grünfläche - Zweckbestimmung Orts- und Landschaftsbild

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.2 **5.0** Maßzahl in Meter, z.B. 5.0 m

5.3 **TG** Fläche für Tiefgarage

5.4 **ST** Fläche für Stellplätze

5.5 **---** private Erschließung

5.6 **---** Feuerwehrezufahrt

5.7 **▲** Grundstückseinfahrt

5.8 **---** Schranke

B. Hinweise durch Planzeichen

1.0 **---** bestehende Grundstücksgrenzen

2.0 **325** bestehende Flurnummer, z.B. 325

3.0 **→** Zufahrt Tiefgarage

C. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, für soziale Zwecke, festgesetzt.
Mögliche Nutzungen : seniorenrechtliches Wohnen und unterstützende Formen der Alterspflege

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe und der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte Wandhöhe gilt nur für den Hauptbaukörper. Dazu gehören nicht Widerkehren, Zwerch- und Quergiebel und dgl.

3.0 Bauweise

3.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen und Garagen sind unter Anwendung der Bestimmungen der Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0 Grundform der Gebäude

5.1 Die Traufseiten der Hauptgebäude müssen mindestens 1/5 länger als die Giebelbreite sein.

6.0 Dachneigung, Dachformen, Widerkehr

6.1 Als Dachform für alle Gebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 28° festgesetzt.

6.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Dachplanken in naturroten Farbtonen zu erfolgen.

6.3 Die Breite von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln darf nicht mehr als das 0,4-fache der traufseitigen Wandlänge des Hauptbaukörpers betragen. Die Firsthöhe von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung von Widerkehren, Zwerch- und Quergiebeln ist dem Hauptdach anzugleichen. Wintergärten die unter der Traufhöhe des Hauptbaukörpers bleiben, können auch mit flachgeneigtem Pultdach aus Glas ausgeführt werden.

7.0 Fassadengestaltung

7.1 Die Fassadengestaltung ist an den Bestand anzupassen.

8.0 Grünordnung

8.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksteile der Erweiterungsfläche sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen :
Mindestpflanzgröße : Bäume Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm
versetzte Sträucher 60-100 cm

Die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

8.2 Befestigte Flächen für Zugänge und Zufahrten, Wege, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und wasserundurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegecke u.ä.).

8.3 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressenhecken sind unzulässig.

8.4 Entlang der öffentlichen Straßen sind Grundstückseinfriedungen nur mit senkrechten Holzlatzen zulässig. Entlang von Grenzen sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als maximale Zaunhöhe wird 1,2 m festgesetzt.

8.5 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartenanlagen zu integrieren.

8.6 Die Tiefgaragenüberdeckung hat im Mittel 1,0 m zu betragen, angepasst an das natürliche Gelände.

9.0 Immissionsschutz

9.1 Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schall- absorbierend zu verkleiden. Tore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Abdeckungen von Entwässerungsrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

D. Hinweise durch Text

1.0 Grünordnung

1.1 Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920 : Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

1.2 Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen :
Acer Campestris - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia Cordata - Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylostemum - Heckenkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Viburnum lantana - Schneeball

1.3 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.

1.4 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

1.5 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

1.6 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten : Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Höhenangaben mit vorhandenen und geplanten Grundstückshöhen.

2.0 Satzungen

2.1 Auf die Stellplatz- und Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt wird hingewiesen.

3.0 Landwirtschaft

3.1 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen. Diese sind als ortsüblich zu dulden.

4.0 Bodendenkmalfunde

4.1 Unter Hinweis auf Art. 8 Absatz 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, daß eventuell zu Tage tretende Bodendenkmalfunde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B 1, Holzgraben 4, 80539 München, Telefon 089 / 2114347, Fax: 089 / 2114407 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Weilheim-Schongau, unterliegen.

5.0 Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENW) wird hingewiesen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 31.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tiefentalweg - Seniorenzentrum", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang am 12.10.2012 öffentlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 13 a in Verbindung mit 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.10.2012 bis 19.11.2012 öffentlich ausgelegt.

3. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 16.10.2012 bis 19.11.2012 durchgeführt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.11.2012 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen, in der Fassung vom 27.11.2012 sowie die Begründung hierzu in der Fassung vom 27.11.2012 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung beschlossen.

Seeshaupt, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom erfolgte durch öffentlichen Aushang am

6. Der Bebauungsplan „Tiefentalweg - Seniorenzentrum“, vom in der Fassung vom mit Begründung hierzu vom in der Fassung vom ist nach vollzogener Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Seeshaupt, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt
Bebauungsplan gem.
§ 13 a BauGB**

**"Tiefentalweg -
Seniorenzentrum"**

Lageplan M 1 : 1000

Planfertiger :

Bögl Planungs GmbH
Deutenhausener Str. 4
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 400 33

Architekt Manfred Bögl

Grünordnung :

Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dissen
Tel. 08807 / 6956

Weilheim, 20.09.2012
Geändert, 11.10.2012
Geändert, 27.11.2012