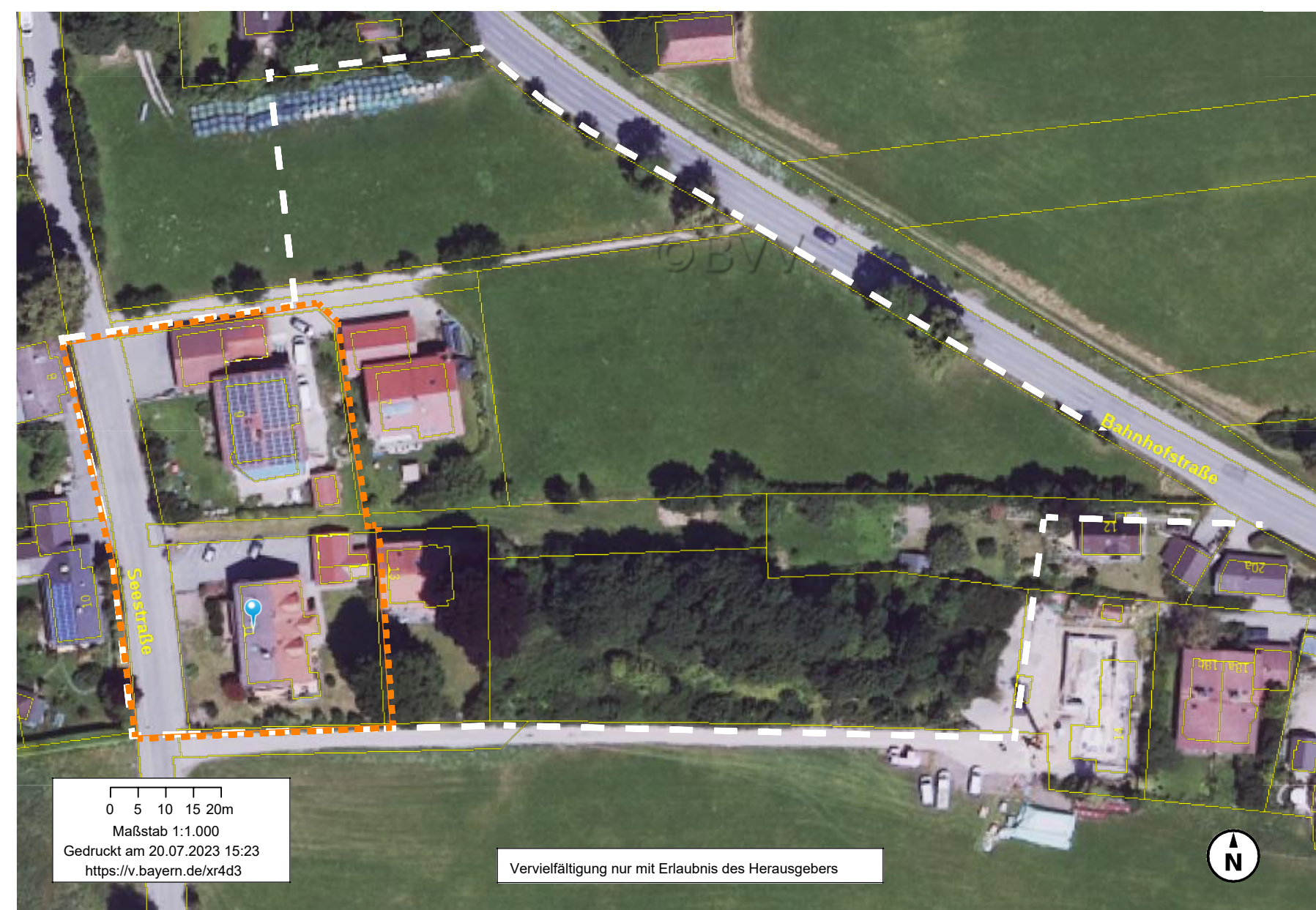
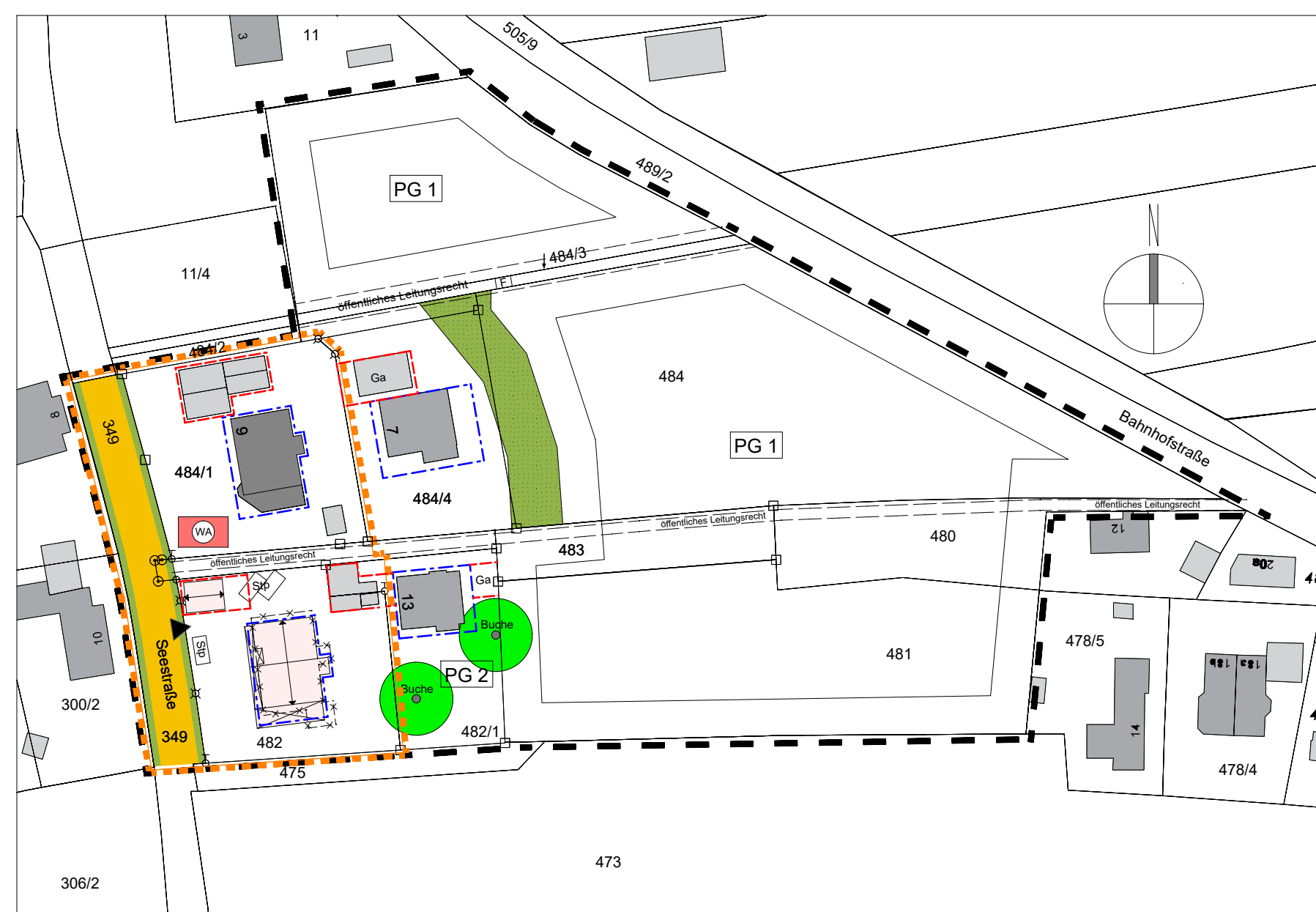


Rechtsgültige 1. Änderung des Bebauungsplans "Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße"
M = 1:1000 **Nachrichtliche Übernahme**



Luftbild mit Darstellung des Bestands aus BayernAtlas M = 1:1000



2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
"Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße" M = 1:1000

A) Festsetzungen durch Planzeichen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zu erhaltender Baumbestand (Buchen)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des geänderten/ergänzten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten Flur Nr. 482/Teil, sowie öffentliches Leitungsrecht für Schmutzwasser- bzw. Oberflächenwasserkanal (ungefährte Lage)

Öffentlicher Fußweg

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebengebäude

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hauptfluchtstrichtung

III. Hinweise

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurnummer

Grundstücksgrenze

Abzubrechendes Gebäude

Maßzahl in Metern

Stellplätze

Geplante Baukörper

Nachrichtliche Übernahme aus der rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplans

B) Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Es gilt die offene Bauweise und es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen.

1.3 Die maximale Grundfläche nach § 19 BauNVO beträgt 120 m² ohne Garagen.

1.4 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenvorplatz und Terrassen unter Beachtung der Festsetzung D 2.5 mit dem halben Wert angesetzt werden. Die Grundstückszufahrt ist von der Anrechnung ausgenommen.

1.5 Die maximale Hauslänge ohne Garagen beträgt 14m.

1.6 Es sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO als Höchstgrenze zulässig.

1.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, ausgenommen Garagen nach B 3.1.

2. Gestaltung

2.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

2.2 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände am tiefsten Punkt bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachziegel darf maximal 6,40m betragen.

2.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22-24° mit mittigem First zulässig.

2.4 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot oder rotbraun getöntem Dachziegel zulässig.

2.5 Dachgauben, Quer- oder Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

2.6 Fassade Das Gebäude ist außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist weiß zu tönen. Ausgenommen sind Holzbauten, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile. Außenwandverkleidungen sind in den Obergeschossen und nur aus Holz, naturfarbig bis mittelbraun, zulässig.

Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

Die Verwendung von farbigen, transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten, Ornament- oder Glasbausteinen ist untersagt, ebenso sind Sichtschutzwände aus Schilfrohmatten und Fassadenverkleidungen aus Asbestzement-, Kunststoff- oder Metallplatten nicht zulässig.

Hinweis: Aus ortsgestalterischen Gründen sind senkrechte Giebelschalungen erwünscht, ebenso Klapppläden an den Fenstern.

2.7 Glasflächen von Fenstern und Fenstertüren sind zu unterteilen, wenn sie das Glasmaß von 0,70m² überschreiten. Ausgenommen sind hiervon Glasflächen von Wintergärten.

2.8 Wintergärten sind nur erdgeschoßig in untergeordneter Form zulässig. Sie können bis 1,5m über die Baugrenzen hinausgehen.

2.9 Mülltonnen sind nur bis zu einer Größe von 240 Litern zulässig. Ihre Standorte sind als Sichtschutz einzuhausen, eine Überdachung ist nicht zwingend erforderlich.

Hinweis: Betonelemente sind zu vermeiden, auf ausreichende Belüftung ist zu achten.

2.10 Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern.

Hinweis: Die Möglichkeit der Wiederverwendung von gesammeltem Niederschlagswasser sollte genutzt werden.

2.11 Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sowie fernmeldetechnische Versorgungsleitungen dürfen ausnahmslos nur unterirdisch ausgeführt werden. Nebenanlagen für Strom sind außenbündig mit der straßenseitigen Einfriedung herzustellen.

2.12 Es ist nur eine Antenne außerhalb des Gebäudes zulässig. Sie darf eine Höhe von 2,5 Meter nicht überschreiten.

2.13 Sonnenkollektoren sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen, müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sollen möglichst höhengleich in die Dachfläche integriert werden.

3. **Garagen**

3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind Grenzgaragen ohne alseitigen Dachüberstand unzulässig. Sie können jedoch ohne Einhalten der Abstandsfläche um die Tiefe des Dachüberstandes von der Grenze abgerückt werden.

3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-24° und nur mit naturrotten oder rotbraun getöntem Dachziegeln zulässig. An das Wohnhaus angebaute Garagen sind auch mit abgeschleppten Dächern zulässig.

3.3 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen, je Ferienwohnung ist 1 Stellplatz erforderlich.

3.4 Die maximale Hauslänge ohne Garagen beträgt 18,80 m.

3.5 Es sind 3 Geschosse gem. BayBO 2021 Art. 2, Abs. 7 zulässig (EG, OG, DG)

3.6 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22-26° mit mittigem First zulässig.

3.7 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22-26° mit mittigem First zulässig.

3.8 Vordächer und Balkone dürfen die Baugrenzen um 1,25m überschreiten.

3.9 Zu Punkt 2.6 Hinweis: Neben Klapppläden sind auch Schiebeläden zulässig.

3.10 Ersatz für Punkt 2.7 Glasflächen sind harmonisch zu gliedern.

3.11 Ersatz für Punkt 3.2 Die maximale Hauslänge ohne Garagen beträgt 18,80 m.

3.12 Ersatz für Punkt 1.6 Es sind 3 Geschosse gem. BayBO 2021 Art. 2, Abs. 7 zulässig (EG, OG, DG)

3.13 Ersatz für Punkt 2.2 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände im Mittel, Punkt bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachziegel darf maximal 7,00m betragen.

3.14 Ersatz für Punkt 2.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22-26° mit mittigem First zulässig.

3.15 Punkt 2.14 Vordächer und Balkone dürfen die Baugrenzen um 1,25m überschreiten.

3.16 Zu Punkt 2.6 Hinweis: Neben Klapppläden sind auch Schiebeläden zulässig.

3.17 Ersatz für Punkt 2.7 Glasflächen sind harmonisch zu gliedern.

3.18 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

3.19 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

3.20 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

3.21 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

3.22 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

3.23 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

3.24 Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

4. Wasserrechtliche Belange

Bezüglich der wasserrechtlichen Belange wird auf die sehr detaillierte Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 16.08.2001 verwiesen. Die in der Stellungnahme genannten Maßnahmen und Anregungen sind vom Bauherrn während bzw. vor der Bauausführung eingehend zu beachten.

D) Grünodnungsplan gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz Art. 3

1. Festsetzungen durch Zeichen

Private Grünfläche 1 - Sichtschneise zum See und Moos

Private Grünfläche 2 - Parkanlage mit schützenswerten Bäumen

Zu erhaltender Baumbestand

Ortsrandbepflanzung

2. Festsetzungen durch Text

2.1 Das Gelände ist weitgehend in seiner natürlichen Form zu erhalten. Notwendige Abgrabungen, die der Sättierung des Hauses im östlichen Grundstücksbereich dienen, sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist mit flachen Böschungen oder durch Natursteinmauern mit maximal 80cm Höhe auszuführen.

2.2 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Schilfrohmatten o. ä. sind untersagt. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

2.3 Auf der ausgewiesenen Fläche für die Ortsrandbepflanzung (D 1.4) sind heimische Sträucher und Obstbäume als Halbstamm, z. B. Apfelbäume, in aufgelockerter Form zu pflanzen.

2.4 Einfriedungen sind nur als unauffällig wirkender sockelloser zaun mit einer durchgehenden Höhe von maximal 1,2m zulässig. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

2.5 Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z. B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasensteine, Platten, Pflaster ohne Unterbeton o. ä.

2.6 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahmen der Flächen für Zufahrten, Terrassen, Müllboxen, Kfz-Stellplätze u. ä. sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Auf der privaten Grünfläche 1-Sichtschneise - ist das Anpflanzen von Bäumen und geschlossenen Hecken untersagt. Bebauung jeglicher Art, auch genehmigungsfreie, ist unzulässig.

2.8 Die zu erhaltenden Bäume (Buchen) sind während der Baumaßnahme nach DIN 18920 zu schützen.

Hinweise auf Ordnungswidrigkeiten

1. Mit Geldbuße bis zu 10 000 € kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

2. Mit Geldbuße bis zu 500 000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

2. Änderung des Bebauungsplans

Es gelten für den Bereich der 2. Änderung weiterhin die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und der Grünodnungsplanung "Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße" i.d.F. vom 24.01.2005, rechtskräftig geworden am 12.04.2005 mit folgenden Ersetzungen.

B) Festsetzungen durch Text

Ersatz für Punkt B 1.2 Es gilt die offene Bauweise und in Doppelhäusern sind maximal je 2 Wohneinheiten zulässig.

Ersatz für Punkt 1.3 Die maximale Grundfläche nach §19 BauNVO für Wohngebäude beträgt 210 m² ohne Garagen und Nebengebäuden.

Ersatz für Punkt 1.5 Die maximale Hauslänge ohne Garagen beträgt 18,80 m.

Ersatz für Punkt 1.6 Es sind 3 Geschosse gem. BayBO 2021 Art. 2, Abs. 7 zulässig (EG, OG, DG)

Ersatz für Punkt 2.2 Die Wandhöhe der Traufseite, gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände im Mittel, Punkt bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachziegel darf maximal 7,00m betragen.

Ersatz für Punkt 2.3 Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 22-26° mit mittigem First zulässig.

Punkt 2.14 Vordächer und Balkone dürfen die Baugrenzen um 1,25m überschreiten.

Zu Punkt 2.6 Hinweis: Neben Klapppläden sind auch Schiebeläden zulässig.

Ersatz für Punkt 2.7 Glasflächen sind harmonisch zu gliedern.

Ersatz für Punkt 3.2 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 22-26° und nur mit naturrotten oder dunkel (antrazit) engobierten Dachziegeln zulässig.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seehausen am Staffelsee hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Seehausen am Staffelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan "Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße" in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Seehausen am Staffelsee, den _____
(Siegel)

Markus Hörmann
Erster Bürgermeister

7. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Östlich der Seestraße und westlich der Bahnhofstraße" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seehausen am Staffelsee, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Seehausen am Staffelsee, den _____
(Siegel)

Markus Hörmann
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SEEHAUSEN AM STAFFELSEE



LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "ÖSTLICH DER SEESTRASSE UND WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE"

Im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

VORENTWURF

GEMEINDE: SEEHAUSEN AM STAFFELSEE
GEMARKUNG: SEEHAUSEN AM STAFFELSEE
LANDKREIS: GARMISCH-PARTENKIRCHEN
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

Die Gemeinde Seehausen am Staffelsee erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 u. 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) Art. 23, Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

ARCHITEKT:

ABH
ARCHITEKTURBÜRO
HAGLEITNER
FREIER ARCHITECT
UND STADTPLANER
HANS HAGLEITNER
DIPLOMGEOMETRIE
UNDENSCHMITZWEG 2
83606 WAAKIRCHEN
TEL: 08021/90518
FAX: 08021/90519

WAAKIRCHEN, 04.12.2023

BEBAUUNGSPLAN ÜBERSICHT

M 1/1000
M 1/10000