



# BEBAUUNGSPLAN NR. 1A "BEERMAH HECHENDORF" DER GEMEINDE SEEFELD.

Für das Gebiet nordwestlich der Bahnlinie München-Herrsching, An der Beermah, Am Odenbühl, beidseitig des Enterbichl und beidseitig des nördlichsten Teils der Graf-Toerring-Straße.

Planfertigt: **22. 11. 79**  
 ARCHITEKTURBÜRO WEGNER  
 ARCHITECTEN AM PLEISENHEIM  
 8031 SEEFELD, TELEFON 08939 7337  
 INg. R. BECHER, INg. S. WEGNER  
 ARCHITECTEN  
 RYAK  
 70 084  
 VEREINIGTE ARCHITECTEN  
 UND PLANINGSGESellschaften

gefertigt am **22. 11. 79**  
 geändert am **15. 02. 82**  
 geändert am **24. 08. 82**  
 geändert am **15. 11. 88**  
 geändert am **20. 04. 88**  
 geändert am **11. 07. 89**

Die Gemeinde SEEFELD erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und § 2a Abs.1 bis 5 Bundesbaugesetz (BauBzG), § 1 § 2 Abs.2 und § 4 sowie § 8 FF, Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 01.12.1986 (SGBI. I S. 2191), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVB S. 577), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauVO i.d.F. der Bek. vom 12.9.1977 (BGBI. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 2665) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

A Dieser Bebauungsplan ersetzt alle in seinem Geltungsbereich früher festgesetzten Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne.

Dies sind: "Teilbebauungsplan A Hechendorf-Güntering", Bebauungsplan Nr. 1 "Beermah Nord, 1. Erweiterung" und Bebauungsplan Nr. 1 "Beermah Nord, 2. Erweiterung".

B F e s t s e t z u n g e n und Planzeichenerklärung:

1. Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgewiesene Bauland wird festgesetzt:



Das in der Planzeichnung unter 45° schraffierte und mit WR bezeichnete Bauland wird als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der BauVO festgesetzt. Zutässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauVO sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter (Mülltonnen-Boxen).

3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagen sind gem. § 12 Abs.2 BauVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Omnibusse. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen sind Garagen unzulässig. Soweit auf einzelnen Baugrundstücken keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen (z.B. durch Einbeziehung in den Hauskörper).

4. Soweit Garagen in den hierfür besonders an den vorhandenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ausgewiesenen Flächen errichtet werden, wird Grenzanbau festgesetzt. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in einheitlicher äußerer Gestaltung ausgeführt werden.

Alle Garagen sind mit Satteldach und Ziegeldeckung auszuführen. Der Mindestabstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,0 m.

5. Maß der baulichen Nutzung:

I : 1 Vollgeschob (Erdgeschob) als Höchstgrenze zulässig

GR z.B. 180 : Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in qm als Höchstgrenze (z.B. 180 qm)

Größe der Geschobfläche = Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. 180 qm)

Geschobflächenzahl = Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, dividiert durch die Grundstücksfläche

Dachform : Satteldach, Dachneigung 18 - 23°

Traufhöhe : höchstens 3,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche

Sockelhöhe : gleichzusetzen mit Oberkante Kellerdecke, höchstens 0,30 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche

I/II : 1 Vollgeschob (Erdgeschob) als Höchstgrenze zulässig; ausnahmsweise kann das Untergeschob als zweites Vollgeschob zugelassen werden, wenn diese keine des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild störende Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen bedingt.

GR z.B. 180 : Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in qm als Höchstgrenze (z.B. 180 qm)

Größe der Geschobfläche = Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, multipliziert mit Faktor 1,5 (z.B. 270 qm)

Geschobflächenzahl = Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, multipliziert mit 1,5 - dividiert durch die Grundstücksfläche.

Dachform : Satteldach, Dachneigung 18 - 23°

Traufhöhe : bergseitig höchstens 3,0 m, talseitig höchstens 5,70 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche

Sockelhöhe : gleichzusetzen mit Oberkante Untergeschobdecke, bergseitig höchstens 0,30 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche

II : 2 Vollgeschosse (Erdgeschob und Obergeschob) als Höchstgrenze zulässig

GR z.B. 180 : Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in qm als Höchstgrenze (z.B. 180 qm)

Größe der Geschobfläche = Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, multipliziert mit Faktor 2,0 (z.B. 360 qm)

Geschobflächenzahl = Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, multipliziert mit 2,0 - dividiert durch die Grundstücksfläche.

Dachform : Satteldach, Dachneigung 18 - 23°

Traufhöhe : höchstens 6,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche

Sockelhöhe : gleichzusetzen mit Oberkante Kellerdecke, höchstens 0,30 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche

6. Äußere Gestaltung:

a Bei allen Gebäuden muß die Gebäudelänge (in Firstrichtung) das 1,2-fache der Gebäudebreite (Giebel) betragen

b Kniestocke, Dachgauben, Dachanschnitte und liegende Dachflächenfenster über 0,80 qm Einzelgröße sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement und Leichtmetall sind nicht zulässig.

c Fassaden sind als weiße Putzflächen bzw. mit Naturholzverkleidungen auszuführen.


d Dächer sind mit kleinteiligem harten Material in roter Farbe einzudecken.

7. Einfriedungen:

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Holz-Lattenzäune oder nicht sichtbehindernde Bretterzäune auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten. Zauninterplantationen müssen aus heimischen Gehölzen bestehen und dürfen die Einfriedungen nicht mehr als 0,10 m überragen.

7a. Lamischutz: bei Neubauten sind die Schlafräume nur auf der längebauwendigen Seite des Gebäudes unterzubringen.

8. Grünordnung:


Die mit  bezeichneten bestehenden Bäume und Strücker sind zu erhalten und zu pflegen. Auf den Freiflächen der Wohnbaugründe ist je 250 m Grundstücksgröße mindestens ein hochwachsender Baum heimischer Art (z.B. Linde, Bergahorn oder Eiche) zu pflanzen und zu erhalten.



8a. Sondernutzungen: private nicht überbaubare Grundflächen


9. Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Mülltonnen) müssen überdacht sein


10. Es wird offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs.2 BauVO festgesetzt. Soweit überbaubare Grundstücksflächen über bestehende oder vorgeschlagene Grundstücksgrenzen übergreifen, wird Grenzanbau in einheitlicher äußerer Gestaltung vorgeschrieben.


11. Überbaubare Grundstücksflächen:


 Baugrenze (§23 Abs.3 BauVO)

12. Flächen für Garagen:  Garagen;  vorhandene Garagen

13.  Firstrichtung der Satteldächer


14.  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Maßzahl der Breite in Metern


15.  Straßenbegrenzungslinie


16.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


C H i n w e i s e und Zeichenerklärung:

1.  vorhandene Flurstücksgrenzen


2. z.B.  Flurstücknummern


3.  Vorschlag zur Aufhebung vorhandener Flurgrenzen


4.  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke


5.  E W Vorschlag für die Widmung als öffentlich-rechtlicher Eigentümer-Meg

6.  vorhandene Wohngebäude

7.  vorhandene Nebengebäude

8.  Vorschlag für abzubrechende Gebäude

9. z.B.  Maßlinie mit Maßzahl in Metern

10. z.B.  Höhengschichtlinie mit Höhenangabe in Metern über NN

11. Dieser Bebauungsplan ist hinsichtlich des Flurkatasterinhaltes zur Nebentnahme nur bedingt geeignet.

Seefeld, dem ..... Gemeinde Seefeld

.....

1. Bürgermeister

D e r f a h r e n s h i n w e i s e :


1. Der Gemeinderat Seefeld hat in der Sitzung vom **23.08.1982** ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.09.1982** ..... ursprünglich bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 3 BauVO)

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauVO vom **02.09.1982** ..... bis **02.09.1982** ..... ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gemeindezeitung zur Auslegung und Erörterung öffentlich dargelegt.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister


3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVO vom **04.09.1982** bis **04.09.1982** in Rathaus Seefeld, Hauptstraße 42, 8031 Seefeld 1, öffentlich ausgestellt.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister


4. Die Gemeinde Seefeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **23. Juli 1988** ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO als Satzung beschlossen.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister

5. Die Gemeinde Seefeld hat den Bebauungsplan am **02.02.1982** ..... gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauVO in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der Zustimmung des Landratsamt Starnberg angezigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **03.02.1982** ..... mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / mit Hinweis auf drei Monate nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauVO)

8031 Seefeld, den **19. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister


6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **02.02.1983** ..... ortsüblich durch **Ingeborg Bäss** bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauVO). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauVO in Kraft getreten. Au die Rechtswirungen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVO und des § 215 Abs. 1 BauVO wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **02.02.1983** ..... ortsüblich durch **Ingeborg Bäss** bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauVO). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauVO in Kraft getreten. Au die Rechtswirungen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVO und des § 215 Abs. 1 BauVO wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister


8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **02.02.1983** ..... ortsüblich durch **Ingeborg Bäss** bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauVO). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauVO in Kraft getreten. Au die Rechtswirungen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVO und des § 215 Abs. 1 BauVO wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister

9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **02.02.1983** ..... ortsüblich durch **Ingeborg Bäss** bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauVO). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauVO in Kraft getreten. Au die Rechtswirungen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVO und des § 215 Abs. 1 BauVO wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **02.02.1983** ..... ortsüblich durch **Ingeborg Bäss** bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauVO). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauVO in Kraft getreten. Au die Rechtswirungen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauVO und des § 215 Abs. 1 BauVO wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

8031 Seefeld, den **12. OKT. 1989**

 **Ingeborg Bäss**  
Bürgermeister