



**A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- (MD) Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △D nur Doppelhäuser zulässig
- △ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼ Grundstückseinfahrt
- Verkehrsgrünflächen öffentlich
- Anpflanzen von Bäumen (vgl. Ziff. C 8)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
- Firstrichtung zwingend
- ↔ Firstrichtung wahlweise zwingend
- ↓ Maßzahl in Metern (z.B. 5,0 m)
- ▨ private Verkehrsfläche
- △ Sichtdreieck (z.B. 50 m x 3 m)

**B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

- ▭ bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - geplante Grundstücksteilungen
- 12 Parzellennummer (z.B. 12)
- 474 Flurstücksnummer (z.B. 474)

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauG in Kraft gesetzt werden konnte.  
Traunstein, den 27. Sep. 2001  
I.A.



**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung und als Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche und die Geschoßfläche als Höchstgrenze festgesetzt:  

Grundfläche	Geschoßfläche
Einzelhaus max. 135,0 m <sup>2</sup>	max. 270,0 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte max. 85,0 m <sup>2</sup>	max. 170,0 m <sup>2</sup>
- 3. Dachgestaltung:** Satteldach 18-24° Dachneigung, Dachdeckung aus kleinformigem Eindeckmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortgang mind. 1,20 m, Traufe mind. 1,00 m. Dachgauben sind nicht zulässig. Windläden sind in Holz auszuführen. Je Einzelhaus ist ein Quergiebel zulässig, dessen Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf; die Dachneigung des Quergiebels darf max. 5° steiler sein als die des Hauptdaches; der Quergiebel ist aus der Traufe des Hauptdaches zu entwickeln und ist höhenmäßig deutlich vom Hauptfirst abzusetzen.
- 4. Seitliche Wandhöhen:** Für Einzel- oder Doppelhäuser max. 6,50 m seitliche Wandhöhe. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
- 5. Garagen:** Innerhalb der für Einzelhäuser festgesetzten, offenen Baugrenzen (Parz.-Nr. 1-7) darf je Einzelhaus ein Garagengebäude errichtet werden; das Garagengebäude ist giebeldachig an Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau sind unzulässig. Für die Doppelhausparzellen (Nr. 8-17) bzw. die Einzel-/Doppelhausparzellen (Nr. 18-19) sind die Garagengebäude durch Planzeichen lagemäßig fixiert.  
**Gestaltung aller Garagengebäude:** Grundfläche max. 45,0 m<sup>2</sup> bei einer Seitenlänge von max. 7,00 m; seitliche Wandhöhe max. 3,00 m; Satteldächer mit einer Neigung von 18-24°, Dachdeckung aus kleinformigem Eindeckmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Garagen dürfen nicht aufgestockt und nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m in der Tiefe betragen; sollte dieser Stauraum unterschritten werden, so muß das jeweilige Garagentor mittels Fernbedienung vom Fahrzeug aus zu öffnen sein.  
**6. Einfriedigungen:** Zulässig sind nur Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante, Oberflächen mit braunem Holzprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich zulässig.  
**7. Bauart der Gebäude:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind demnach symmetrisch zu unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen ortsüblichen Art auszuführen. In den Obergeschossen sind Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig. Doppelhaushälften sind hinsichtlich der seitlichen Wandhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung (Material, Struktur, Farbe) einander anzupassen.  
**8. Begrünung:**  
 a) **Private Grundstücksbereiche:** Pro angefangener 250,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen.  
 b) **Öffentliche Grünflächen:** Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen. Als Pflanzflächen für die einzelnen Baumpflanzgebote in den Straßenverkehrsflächen sind Baumhalbscheiben im Halbmesser von mind. 2,00 m, für den Baum in der Wendeanlage eine Baumvollscheibe im Durchmesser von 4,00 m vorzusehen.  
**Artenliste:** (Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm)  
 Acer pseudoplatanus/Bergahorn    Acer platanoides/Spitzahorn  
 Tilia cordata/Winterlinde    Tilia platyphyllos/Sommerlinde  
 Quercus robur/Stieleiche    Sorbus aucuparia/Eberesche  
 robuste, heimische Obstbaumsorten.  
 Für die Pflanzung von Sträuchern sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden, Schnitthecken (wie z.B. Thuja, Liguster, Hainbuche) und exotische und blaunadelige Gehölze sind unzulässig.  
**9. Kfz.-Stellplätze:** Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten.  
**10. Zulässige Wohneinheiten:** Je Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.  
**11. Baugrenzenüberschreitung:** Balkone und Eingangsüberdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, auch wenn sie keine untergeordneten Bauteile darstellen.  
**12. Sichtdreiecke:** In den durch Planzeichen festgesetzten Sichtdreiecken sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Laubbäume mit einem Astansatz von mind. 2,80 m.

**D) TEXTLICHE HINWEISE**

- 1. Entwässerung:** Dach- und Oberflächenwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet oder auf öffentliche Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Sie sind zur Anreicherung des Grundwassers über Sickermulden, Sickerdohlen, Sickergruben o.ä. in den Untergrund einzuleiten. Die Zufahrtbereiche auf den Privatgrundstücken sind nach Möglichkeit aus sicherfähigen Belägen herzustellen.
- 2. Kabelverteilerschränke:** Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedigungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 3. Landwirtschaftliche Immissionen:** Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.
- 4. Einwohnergleichwerte:** Die Einwohnergleichwerte innerhalb des Bebauungsplanbereiches belaufen sich im Endausbau auf ca. 70 EWG.
- 5. Bodenfunde:** Etwaig zutage kommende Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 des Denkmalschutzgesetzes und sind der zuständigen Behörde unverzüglich bekannt zu machen.
- 6. Brandschutz:** Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen für das Befahren von Fahrzeugen bis 16 t Achslast ausgelegt sein. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln und die hierfür erforderlichen Hydranten sind vorzusehen. Aufenthaltsräume im Dachgeschoß müssen über entsprechende Fenster mit Feuerwehrlaternen erreichbar sein (zweiter Rettungsweg).

**BEBAUUNGSPLAN  
SEEON-ORTSMITTE  
GEMEINDE SEON-SEEBRUCK**



- 8. März 2001

Die Gemeinde Seon-Seebruck erläßt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.11.2000 wurde gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.10.2000 bis 29.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 19.02.2001 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2001 gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Seon-Seebruck, den 08.03.01  
(Siegel) (1. Bürgermeister)

Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde wird im Amtsblatt der Gemeinde am 09.03.2001 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Seon-Seebruck, den 09.03.01  
(Siegel) (1. Bürgermeister)

**PLANFERTIGER**  
Dipl.-Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Steinbachweg 34  
83324 Ruppolding  
Tel.: 08663/9888-Fax: 300  
2017.01  
Ruppolding, den 24.07.2000  
geändert: 13.11.2000/19.02.2001

SG 40