

Plangrundlage: scan 1. Änderung Bebauungsplan "Zwischen Hohenberger- und Salzstraße"

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Baugrenze
3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung, hier GR
4. GR 200 höchstzulässige Grundfläche, hier gesamt 200 qm; zulässig ist eine Wohneinheit je Wohngebäude
5. WH 4,95 höchstzulässige Wandhöhe 4,95 m, gemessen vom Fertigboden EG bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand
6. 601,35müNN Höheneinstellung baulicher Anlagen, OK FFB Erdgeschoss, hier max. 601,35 m ü NN
7. -20- Maße in Metern, z.B. 20 m
8. freizuhaltende Schutzfläche, hier Fläche für Hausgärten und Stellplätze

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße", Gemeinde Seeshaupt, Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung (Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet!)

§ 1 Im Bauraum auf den Fl.Nrn. 843/7 und 843/12 werden folgende Änderungen getroffen:

1. § 1 Ziffer 1. der 1. Änderung erhält nach dem Satz 2 folgende Ergänzung:
"Abweichend davon beträgt die höchstzulässige Grundfläche für Einzelhäuser im Geltungsbereich der 2. Änderung gesamt 200 qm."
2. § 1 Ziffer 3 der 1. Änderung wird um folgenden Satz ergänzt:
"Abweichend davon beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung 1.200 qm."
3. § 1 Ziffer 8. der 1. Änderung erhält folgende Ergänzung:
"Abweichend davon beträgt die höchstzulässige Wandhöhe im Geltungsbereich der 2. Änderung 4,95 m, gemessen vom Fertigboden EG bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand"
4. Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
5. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
6. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße" und seiner Änderungen gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten

Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Satzungsänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße", Gmkg. Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 15.02.2001 in Kraft getreten. Die 1. Änderung dieses Plans ist mit Bekanntmachung vom 25.10.2002 in Kraft getreten. Ziel dieser Änderung waren statt Doppelhäuser engreihige freistehende Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken.

Durch einen Bauwerber ist nunmehr der Bau eines größeren Einfamilienhauses auf den 2 Bauparzellen Fl.Nrn. Fl.Nr. 843/7 und 843/12 geplant. Hierzu wird die erste Änderung des Bebauungsplans erneut den Bauwünschen angepasst.

Die Garagen bzw. Nebenanlagen werden wie bisher nahe der südlichen Erschließungsstraße situiert. Entsprechend den Festsetzungen des Grundbebauungsplans kann die Lage der Garagen frei auf dem Grundstück gewählt werden, jedoch nicht in dem 6 m-Streifen direkt angrenzend an die Hohenberger Straße.

Die Grundflächen der bisherigen zwei Einzelhäuser von 2 x 120 qm werden zusammengefasst auf nunmehr 200 qm Grundfläche. Insgesamt ergibt sich damit zwischen dem westlichen Baubestand und dem geplanten Neubau eine große Gartenzone im Südwesten. Der Bauraum zusammenhängende Bauraum wird unverändert beibehalten.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Allerdings entbehrt die vom Bauherrn geplante Grundkonzeption einer "großzügigen Villa mit dominierendem Gartenanteil" leider an Großzügigkeit, da die Möglichkeiten der freien Konzeption auf dem großen Grundstück nicht adäquat ausgenutzt sind.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 10.07.2007 die Änderung Bebauungsplan "Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 22.06.2007 hat in der Zeit vom 16.08.2007 bis 18.09.2007 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.08.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2007 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2007 als Satzung beschlossen.
4. Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
Ausfertigung der Satzung
Gemeinde Seeshaupt den 15.10.2007
Gemeinde
(Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 23.10.2007 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO. Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Seeshaupt den 23.10.2007
Gemeinde
(Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße" 2. Änderung
Maßstab: 1 : 1000

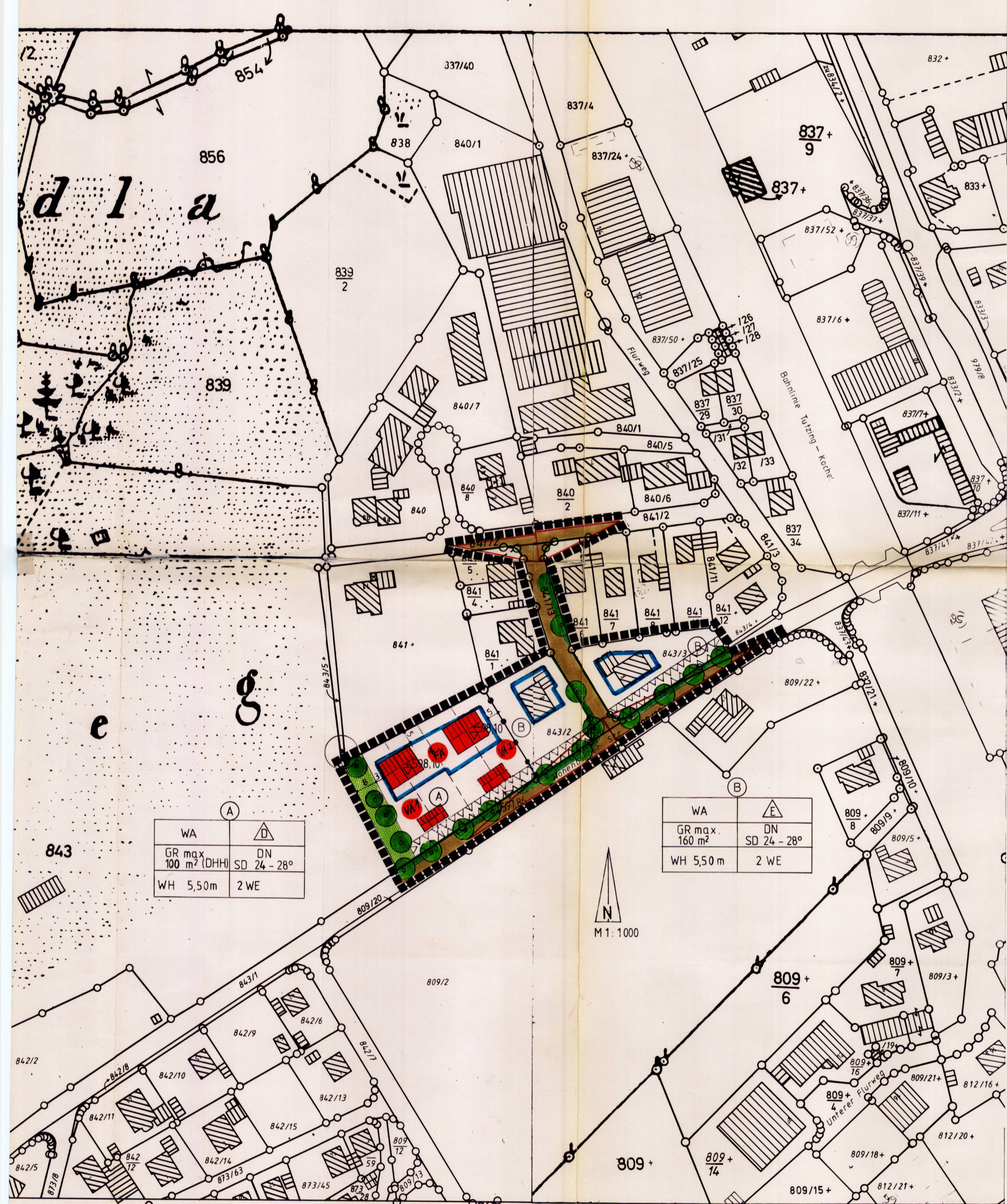


Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmstr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

München, den 22.06.2007
redakt. ergänzt: 09.10.2007

RUDOLF REISER
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERTER BAUMEISTER
TELEFON 089 / 69 55 90
AIGNERSTRASSE 29



Präambel

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- (A) Baubereich
- WH 5,50 Höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand
- 2 WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- GRmax. max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude
- △ E nur Einzelhäuser zulässig
- △ D nur Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- DN 24-28° Dachneigung 24° - 28° *1. FA*
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (Einzel- und Doppelhäuser)
- Baugrenze
- ▽ 598,10 Höhe der baulichen Anlage mit Bezugspunkt

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- + 5 Maßzahlen, z. B. 5 m
- △ Sichtdreieck
- zu pflanzende Bäume, keine Lagefestsetzung
- private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünfläche (Straßenrandbegrenzung mit Alleebäumen), für die Grundstückszufahrt ist eine Unterbrechung mit einer Breite von max. 5,0 m je Parzelle möglich.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- von Bebauung freizuhalten Schutzfläche (Fläche für Hausgarten und Stellplätze)
- Hinweise:**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 841 Flurstücknummer
- vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Gebäude

B) Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude und die Wandhöhe.
Die höchstzulässige Grundfläche beträgt für Einzelhäuser 160 m², für Doppelhaushälften 100 m².

3. Wohneinheiten
Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude.

4. Grundform/Mindestgrundstücksgröße
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt im Bereich A 700 m², im Bereich B für eine Doppelhaushälfte 500 m².

5. Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte ist auf die im Planenteil festgesetzte Höhe zu errichten.

6. Dachform (Hauptgebäude)
Die Hauptgebäude sind mit einem 24° - 28° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mindestens 70 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Quergiebel und Wiederkehren müssen eine Außenbreite von mindestens 3 m und mindestens 2 m Abstand zur Gebäudeecke haben. Bei Doppelhäusern darf die Firstlinie nicht versetzt verlaufen, Doppelhaushälften sind in einheitlicher Form und Dachneigung zusammenzubauen.

7. Nebengebäude und Garagen
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

8. Fassaden
Die Außenfassade ist zu putzen oder mit Holz zu verkleiden. Kombinationen von Putz- und Holzoberflächen sind zulässig. Die Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen.

9. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

10. Gartenflächen
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum, je 50 m² Grundfläche ein Strauch zu pflanzen.

11. Bodenversiegelung
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden. Teer- oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

12. Lagern und Abstellen
Die Aufstellung von Wellblechgaragen und Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

13. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Hinweise:

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. für Gartenbewässerung etc. zu verwenden. Die Versickerung sollte möglichst breitflächig und oberflächennah erfolgen. Siehe dazu "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV).

2. Schneelast
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,14 KN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.

3. Bodendenkmale
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich zu melden.

4. Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nach Möglichkeit nur autochthones Pflanzgut (Bäume und Sträucher heimischer Herkunft) zu verwenden.

5. Sonstige zu beachtende Satzungen
Die Ortsgestaltungssatzung, die Baumschutzverordnung, die Satzung über Einfriedungen, die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gültig.

6. Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art über 0,8 m Höhe freizuhalten (Art 29 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz). Ausgenommen sind hochstammige Bäume mit Astansatz über 2,0 m.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zwischen Hohenberger- und Salzsteinstraße, Erweiterung und Neubearbeitung“ wird der bestehende Bebauungsplan vom 09.06.88 aufgehoben.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am 12.01.2000
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 31.08.2000 bis 04.10.2000 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 07.08.2000 bis 09.09.2000 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung vom 31.10.2000 bis 01.12.2000 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss am 05.12.2000 (§ 10 BauGB)

Seeshaupt, 16.02.2001
Mitsch, 1. Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom bis am 23.02.01 (§ 10 BauGB)

7. In Kraft treten nach vollzogener Bekanntmachung am 24.02.01

Seeshaupt, 24.02.01
Mitsch, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

ZWISCHEN HOHENBERGER- UND SALZSTEINSTRASSE, ERWEITERUNG UND NEUBEARBEITUNG

GEMEINDE SEESHaupt

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ☒ Entwurf
- ☒ Fachbehördenbeteiligung
- ☒ Öffentliche Auslegung
- ☒ Endfassungen

Planfertiger: Kreisplanungsstelle Landratsamt Weilheim-Schongau
IA Nadler
Datum: 25.02.2000
geändert: 28.03.2000
IA Nadler
10.07.2000
IA Nadler
20.10.2000
IA Nadler
15.02.2001
IA Nadler