

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim- Schongau

**10. Änderung Bebauungsplan An der Bahnhofstraße,  
Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 26.01.2021

**Gemeinde Seeshaupt**  
Weilheimer Str. 1-3  
82402 Seeshaupt

**AGL**



---

**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**  
**Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider**  
Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
St. Andrästr. 8 a  
82398 Etting-Polling  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Grundstück Tannenstraße Nr. 15 und 15a, Flurnummern Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt ist unbebaut.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der 10. Änderung Bebauungsplan An der Bahnhofstraße (Quelle: Bayernatlas, Januar 2021)

Für die Grundstücke liegt eine genehmigte Planung von 2014 für ein Doppelhaus mit jeweils einer Einliegerwohnung (größer 50 m<sup>2</sup>) und 4 Garagenstellplätzen sowie 5 Stellplätzen vor. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 230 m<sup>2</sup>, die Baumasse (Bruttorauminhalt oberirdisch) ca. 2.025 m<sup>3</sup>. Die Dachneigung ist mit 35° eingetragen, wobei sich bei einer Hausbreite von 11 m und einer Wandhöhe von 6,50 m eine Firsthöhe von 11,10 ergibt. Der Baukörper, ist – abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplans („§4 (1) Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigsten um 1/5 länger ist als die Breitseite.“) – in einen annähernd quadratischen Grundriss (Seitenverhältnis 1 :1 ,22) vorgesehen und fügt sich daher nicht gut in die umgebende Bebauung ein. Durch die Höhenentwicklung und die relativ steile Dachneigung von 35° und die beiden großen Zwerchgiebel von jeweils 9 m Breite wirkt der Baukörper außerdem sehr massig. Die Positionierung der Garagen und Stellplätze im Ostteil des Grundstücks würde schließlich eine zusätzliche Versiegelung und erhebliche Beeinträchtigung der Südgärten des Nachbarhauses zur Folge haben.

## Genehmigte Planung

(Fischbach 2014)

4 Wohneinheiten, 4 Garagenstellplätze, 5 Stellplätze  
 Grundfläche brutto Hauptbaukörper: GR = 230 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche brutto Nebenanlagen: GR = 90 m<sup>2</sup>  
 Baumasse brutto Hauptbaukörper: **BRI = 2.025 m<sup>3</sup>**  
 Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup> (Flur-Nr. 826/15 und 826/15)  
 Versiegelte Fläche: **555 m<sup>2</sup>**

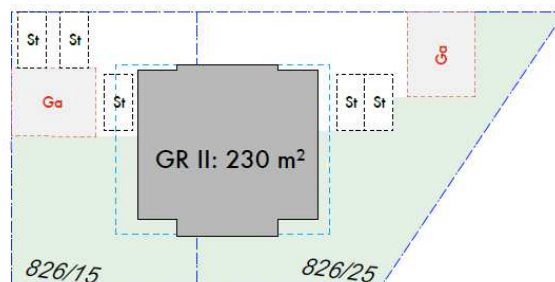


Abb. 2 Darstellung der Planung von 2014 (Quelle: Wohnen am Drumlinhügel - Architekturbüro heiders büro)

Die Antragssteller schlagen daher eine überarbeitete Planung vor, die sowohl städtebauliche als auch nachbarschaftliche Belange besser berücksichtigt.

Die Planung sieht drei unterschiedlich große Wohnungen vor, die als Reihenhäuser konzipiert sind. Dafür werden gemäß Stellplatzverordnung insgesamt 6 Stellplätze benötigt, von denen fünf mittels einer Art Autoaufzug (teils im unterkellerten Garagengebäude) auf der Westseite untergebracht werden. Der sechste Stellplatz (und ein siebter für Besucher) kann vor dem Garagengebäude platziert werden. Die versiegelte Fläche kann damit auf die Garagenzufahrt verringert werden (ca. 5 x 9 m).

Der zweigeschossige Hauptbaukörper soll auf einem länglichen Rechteck (Seitenverhältnis 1:2,25) errichtet werden, Bruttogrundfläche 225 m<sup>2</sup>.

Für die Wohnung im Osten ist ein erdgeschossiger Anbau von insgesamt 50 m<sup>2</sup> (BGF) vorgesehen: Eingangsbereich und Garten sind damit gefasst. Insgesamt ergibt sich damit ein oberirdischer Bruttorauminhalt von ca. 1.825 m<sup>3</sup>, 200 m<sup>3</sup> weniger als die ursprünglich genehmigte Planung von 2014.

Außerdem werden durch die Bebauung, Zufahrten etc. lediglich 430 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (vgl. Planung von 2014: 555 m<sup>2</sup>) versiegelt.

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, muss das Baufenster von 19 x 15 m auf 22,5 x 15 m vergrößert werden. Ein zusätzliches Baufenster von 8,5 x 6,0 m soll den eingeschossigen Anbau ermöglichen. Außerdem müssen die Festsetzungen zur Dachneigung von 22 bis 26 Grad auf 18 Grad angepasst werden.

## Planung neu

(Reissinger 2020)

3 Wohneinheiten, 5 Garagenstellplätze als Combilift, 2 Stellplätze  
 Grundfläche brutto Hauptbaukörper: GR = 225 m<sup>2</sup> + 50 m<sup>2</sup> (nur EG)  
 Grundfläche brutto Nebenanlagen: GR = 86 m<sup>2</sup>  
 Baumasse brutto Hauptbaukörper: **BRI = 1.825 m<sup>3</sup>**  
 Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup> (Flur-Nr. 826/15 und 826/15)  
 Versiegelte Fläche: **430 m<sup>2</sup>**

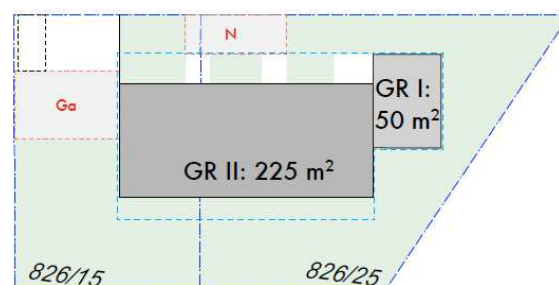


Abb. 3 Darstellung der Planung der 10. Bebauungsplanänderung (Quelle: Wohnen am Drumlinhügel - Architekturbüro heiders büro)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 14.07.2020 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Änderung für den Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Bahnhofstraße“ und seiner vergangenen Änderungen werden durch die genannte Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „An der Bahnhofstraße“ sind unter Berücksichtigung der vorangegangenen Änderungen für den Geltungsbereich der 10. Änderung gültig:

- zwei Vollgeschosse möglich (Festsetzung im Plan: *GEPLANTE GBD. ZWEIG.*)
- Dachneigung 22 – 26 Grad
- Baufenster 19 x 15 m
- Wandhöhe 6,50 m
- Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Vereinfachte Änderung 3 vom 02.02.2001)

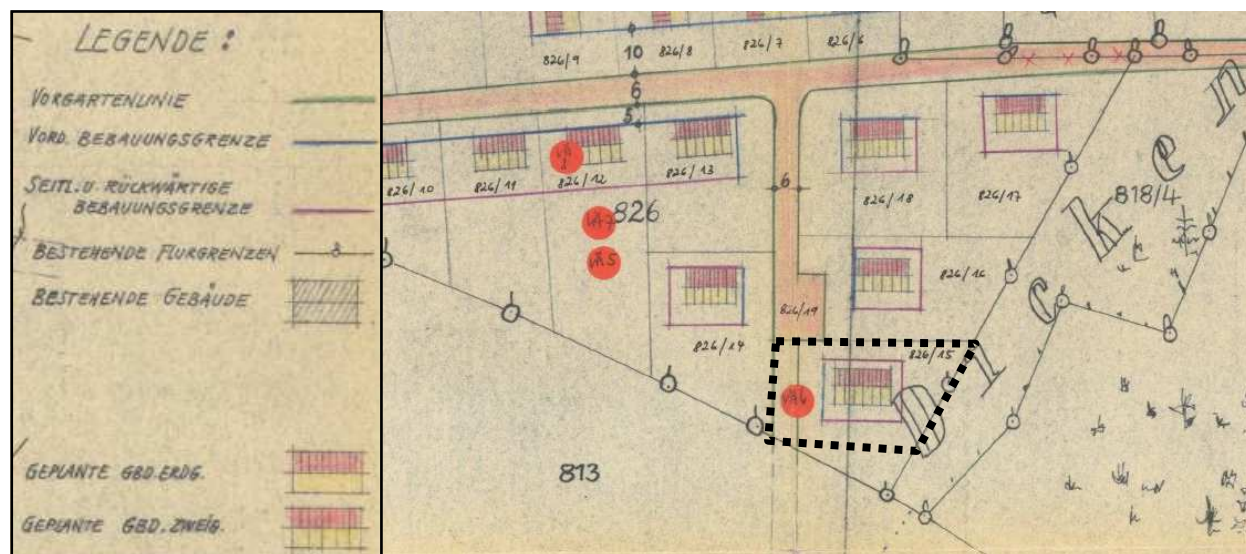


Abb. 4 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße, Pl. Nr. 826“ der Gemeinde Seeshaupt vo0 1959, Geltungsbereich der 10. Änderung (schwarz gestrichelt)

## Festsetzungen zur Dachneigung

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan:

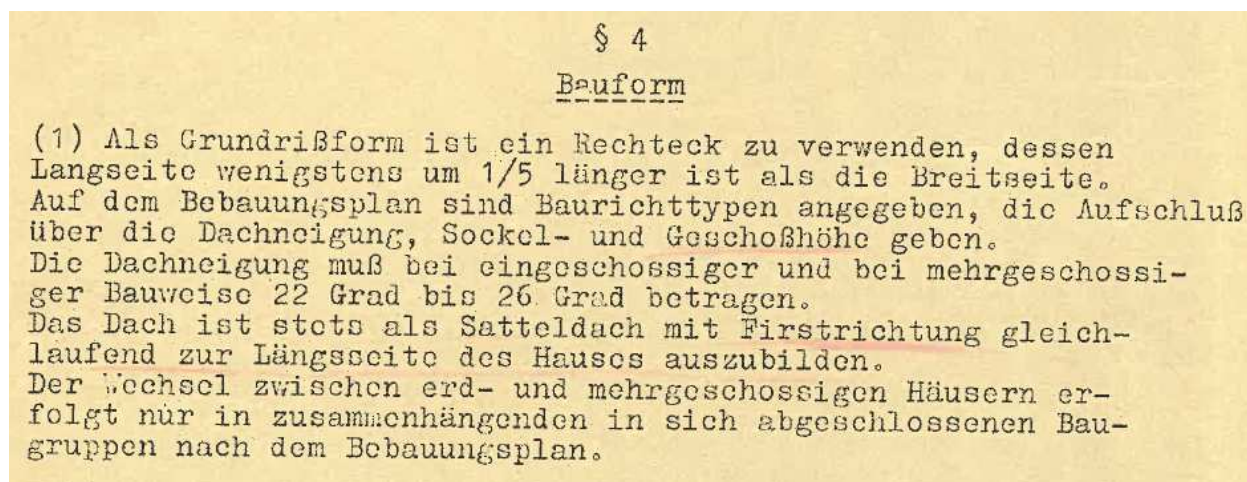


Abb. 5 Aktuell gültige textliche Festsetzung Nr. §4 Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße, Pl. Nr. 826“

### Begründung zur Änderung der Festsetzung zur Dachneigung im Verhältnis und damit verbundene Auswirkungen auf die Wandhöhe

Die Wandhöhe von 6 m ergibt mit einer Dachneigung von 18 Grad eine Firsthöhe von 7,60 m (vgl. Nachbarbebauung: 9,60 m und 8,90 m). Der weit zurückgesetzte First des Aufbaus (Laterendach) ist dann 9,20 m hoch. Durch die Herabsetzung der Höhe profitiert wiederum der Nachbar im Norden, weil dessen Garten weniger lang verschattet wird.

Durch die Verringerung der Dachneigung auf 18 Grad kann somit die Firsthöhe um 50 cm im Vergleich zur im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Wandhöhe/ Dachneigung verringert werden.

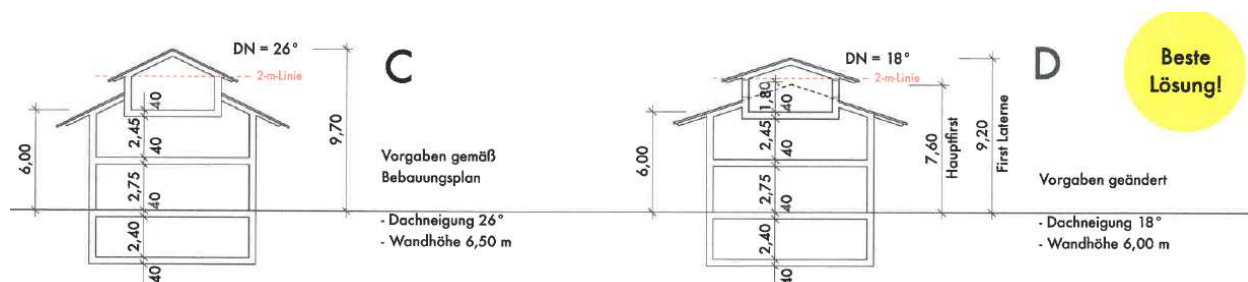


Abb. 6 Vergleich der First- und Wandhöhe bei einer Dachneigung von jeweils 26 Grad und 18 Grad (Quelle: Architekturbüro heiders büro)

### Änderung der Festsetzung § 4 (1) Satz 3 zur Dachneigung:

„Die Dachneigung muss bei eingeschossiger und mehrgeschossiger Bauweise 18 bis 26 Grad betragen“.

## Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters und Aussagen zur Anzahl der Geschosse

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper innerhalb eines Baufensters von 19 x 15 Meter vor.

### Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Der zweigeschossige Hauptbaukörper soll auf einem länglichen Rechteck (Seitenverhältnis 1:2,25) errichtet werden, Bruttogrundfläche 225 m<sup>2</sup>. Für die Wohnung im Osten ist ein erdgeschossiger Anbau von insgesamt 50 m<sup>2</sup> (BGF) vorgesehen: Eingangsbereich und Garten sind damit gefasst. Insgesamt ergibt sich damit ein oberirdischer Bruttorauminhalt von ca. 1.825 m<sup>3</sup>, 200 m<sup>3</sup> weniger als die ursprünglich genehmigte Planung von 2014.

Außerdem werden durch die Bebauung, Zufahrten etc. lediglich 430 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (vgl. Planung von 2014: 555 m<sup>2</sup>) versiegelt.

### Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster auf 22,5 x 15 m vergrößert und im Osten um 6,0 x 8,50 m erweitert.

Dabei wird das Baufenster mittels einer „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ in zwei Bereiche unterteilt. In WA 1 sind zweigeschossige Bauten, in WA 2 eingeschossige Bauten zulässig.

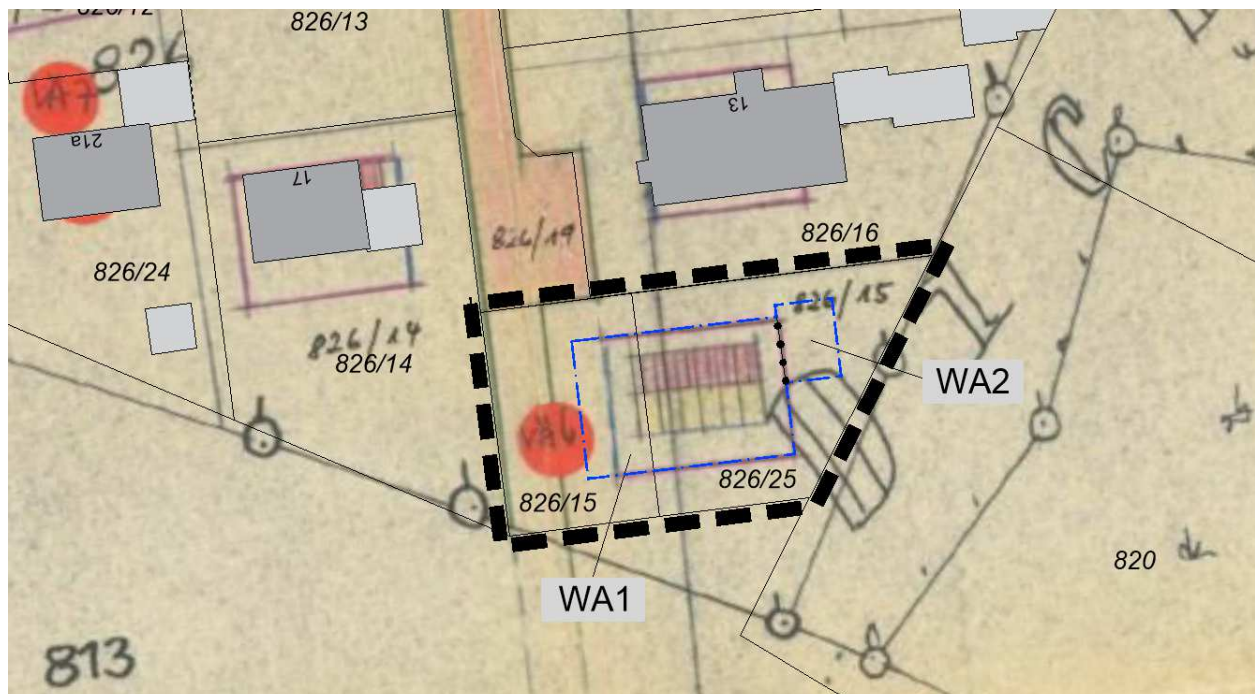


Abb. 7 Überlagerung rechtsgültiger Bebauungsplan: Lage der Baufenster und Zulässigkeit der zweigeschossigen Nutzung mit der Abgrenzung des erweiterten Baufensters mit zwei- und eingeschossiger Nutzung der 10. Änderung

Etting, den 26.01.2021

Seeshaupt, den



.....  
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....  
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt