
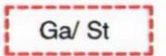

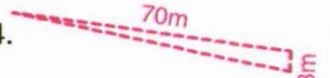


B. Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen für offene Garagen (= Carport) ist ein Flachdach zulässig.
-  entfallende Festsetzungen
-  einzuhaltendes Sichtdreieck 3 x 70 m; es gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "westlich Pfarrer-Behr-Weg"

Maßstab 1 : 1000

Plangrundlage: Ausschnitt
 Bebauungsplan "westlich Pfarrer-Behr-Weg"
 in der Fassung vom 07.07.1998 in Kraft getreten.



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Gemeinde Seeshaupt gemäß § 13 BauGB

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen 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 (Planzeichenverordnung) - 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 Der Bebauungsplan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“, Gemarkung Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 07.07.1998 in Kraft getreten. Im Bereich Grundstück Fl.Nr. 181 werden ergänzend folgende Regelungen getroffen:

- Das dargestellte Sichtdreieck in der Von-Simolin-Straße von 10 m x 70 m wird reduziert auf 3 m x 70 m; das Maß von 3 m wird gemessen vom Fahrbandrand in den Einmündungsbereich der Von-Simolin-Straße.
- Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 181 ist über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinaus eine Fläche für Stellplätze/ Garage zulässig. Die Zufahrt ist nur von der Von-Simolin-Straße her zulässig.
- Entlang der Weilheimer Straße sind - wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt - 3 großkronige heimische Laubbäume, Pflanzgröße H. STB 4xv mB. 16/18 cm, in Reihe so zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass ein alleenartiger Eindruck entsteht.
- Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
- Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pfarrer-Behr-Weg“ 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.

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

Der Bebauungsplan „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ ist am 07.07.1998 in Kraft getreten. Im Planbereich Fl.Nr. 181 wurden planabweichend ein Carport, eine kleinere Aufschüttung mit umfassenden Mauern als Schutz gegen Verkehrsimmissionen und eine Mauer im Teilbereich der Zufahrt und bis zur Weilheimer Straße und teilweise mit einer unzulässig hohen Thujahecke vorgepflanzt. Die Versiegelung der Garagenzufahrt bzw. der Weg zum Haus wurde entgegen der Freiflächensatzung als versiegelte Fläche angelegt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck von 10 m x 70 m ist durch die neuen baulichen Anlagen ebenfalls nicht mehr einzuhalten.

Der Carport wird nunmehr zugelassen, da er in der Tiefe des Grundstückes liegt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und daher städtebaulich vertretbar ist. Als "Ausgleich" für die zusätzlichen Versiegelungen wird der Garagenstandort für das 2. Baurecht aufgegeben.

Die Unterschreitung des Sichtdreiecks ist nach Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt akzeptabel, da aus Gründen der Verkehrssicherheit ein solches von 3 m x 70 m ausreicht, und die Verkehrsmengenbelastung in der Von-Simolin-Straße nicht erheblich ist.

Die dauerhafte Befestigung des Zufahrtsweges ist wegen des besonderen Einzelfalls der Gehbehinderung der Grundeigentümerin (Gehwagen/ Rollstuhl) erfolgt. Hierzu soll getrennt von dieser Bebauungsplanänderung eine Ausnahme gemäß der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung (§ 7 Ziffern 1. und 2.) beantragt werden. Ebenso soll eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ziffer B.3.10 (Aufschüttungen bis max. 1,0m zur vielfältigen Gartengestaltung) beantragt werden. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen maßgeblicher Änderung 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.

C. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 08.05.2007 die Änderung Bebauungsplan "westlich Pfarrer-Behr-Weg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 23.02.2007 hat in der Zeit vom 01.06.2007 bis 02.07.2007 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 10.07.2007 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2007 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung
 Gemeinde Seeshaupt den 20.08.2007
 Gemeinde (Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 22.08.07 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.

Der Bebauungsplan 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 22.08.2007
 Gemeinde (Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "westlich Pfarrer-Behr-Weg"



Planfertiger:

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

München, den 23.02.2007

RUDOLF REISER
 DIPL. ING. ARCHIT. / REG.
 FACHBEREICH BAULEITUNG
 TELEFON 089 69 55 90
 AIGNERSTRASSE 29
 81541 MÜNCHEN