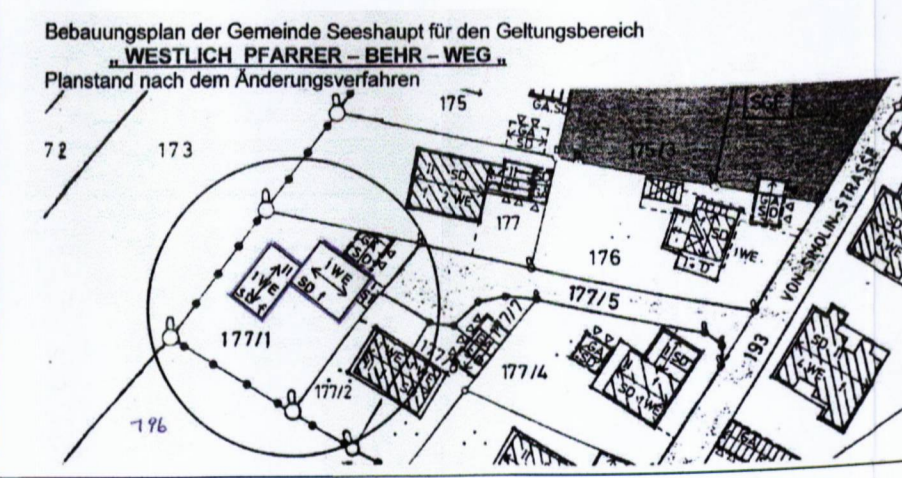




Auszug B-Plan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg"
6. Vereinfachte Änderung vom 20.06.2003



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", 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), 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 (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung

§ 1 Im Bereich der Fl.Nr. 177/1, von-Simolin-Straße 6a, werden folgende Änderungen getroffen:

1. Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
2. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
3. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westlich 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. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung
2. Baugrenze
3. Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)
- Ga/St Garagen / Stellplätze
4. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
5. GRZ 0,18 zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,18; die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
6. GFZ 0,36 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,36
7. 2 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, z.B. 2 WE
8. WH 6,20 max. zulässige Wandhöhe, hier 6,20 m; die Wandhöhe wird gem. BayBO gemessen zwischen Oberkante unverändertem natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhautoberkante gem. Ziff. B.10. Die max. zulässige Höheneinstellung über Gelände richtet sich nach der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Pfarrer-Behr-Weg.
9. WD Walmdach; Dachneigung unter 17 - 22 ° (abweichend von Ziff. 3.1 des B-Plans bzw. § 2 Abs. 4 Pkt. 4 der Ortsgestaltungssatzung)
10. max. WH 6,20 Bezugspunkt für die Bestimmung der max. zulässigen Wandhöhe von 6,20 m
11. Pflanzgebot: Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum- oder Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen; heimische Laubbäume großkronig/ kleinkronig; Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; Vorgeschlagene Bäume:
- Feldahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Apfeldorn Crataegus lavalei Carrierei
und vor allem Obstbäume, jedoch nur Hochstämme
12. zu pflanzende Bäume; Standort und Anzahl veränderbar, wobei Ziff. 11 einzuhalten ist.
13. zu erhaltende Bäume; diese können auf das Pflanzgebot angerechnet werden!

C. Hinweise durch Planzeichen

1. -9,50- Maße in Metern, hier 9,50 m
2. 177/1 Flur-Nummer, hier 177/1
3. vorhandene Gebäude (Haupt- / Nebengebäude)
4. geplante Gebäude

D. Hinweise durch Text

1. Auf die möglichen Emmissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.
2. Durch die nördlich vorbeiführende Staatsstraße kommt es zu erheblichen Verkehrslärmemissionen. Zur besseren Lärmabschirmung wird empfohlen, Ruhe- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
3. Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG hingewiesen.
4. Wasserwirtschaftliche Hinweise Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim zu beantragen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung - NWFreiN) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.
5. Das Bebauungsplangebiet ist an den öffentlichen Abwasserkanal und die gemeindliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
6. Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
7. Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Bepflanzung eine Beeinträchtigung der Niederschlagswasserbeseitigung ausgeschlossen ist. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

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

Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" ist rechtsverbindlich.
Das Grundstück Fl. Nr. 177/1 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlich Pfarrer-Behr-Weg". Mit der Bebauungsplanänderung leistet der Gemeinderat der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 a Abs. 2 BauGB Vorschub, wobei das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt wird.
Im Bereich der Fl.Nr. 177/1, von-Simolin-Straße soll ein Wohngebäude neu errichtet werden. Die Garagen werden auf dem Baugrundstück an der Nordseite und Ostseite untergebracht. Abweichend von üblichen Satteldächern wird hier eine Walmdachlösung geplant, die aber dann mit Dachneigungen von 17 - 22 ° konsequent umgesetzt wird.

Der Umgriff der Änderung beträgt 1.139 qm (= Grundstücksfläche Fl.Nr. 177/1). Die geplante Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes beträgt ca. 137 qm; hinzu kommen Terrassen mit etwa 60 qm, die auf die Grundfläche anzurechnen sind. Die Flächen gem. § 19 (4) BauNVO betragen überschlägig etwa 180 qm (!). Hierzu ist dann eine gesonderte Regelung zulässig über die gesetzlichen 50 % hinaus mit max. 80 %.

Auf der Südseite sind 2 schöne Kiefern mit DN 70 cm vorhanden. Diese sind als zu erhaltend festgesetzt und können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die Fichte ist als Bestand dargestellt.

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

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen: Vor der geplanten Baumaßnahme soll überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, ...) Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden.

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 BauBG), 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 31.01.2017, die Änderung des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 15.03.2017 hat in der Zeit vom 30.03.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 23.05.2017, die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2017, als Satzung beschlossen.
5. Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt den 24.05.2017
Gemeinde

Bernwieser, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ in der Fassung vom 15.03.2017, wurde 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.

Seeshaupt den 06.06.2017
Gemeinde

Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" Fl.Nr. 177/1 gem. § 13 BauGB M.: 1 : 1000

Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regmstr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
München, den 15.03.2017