

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

**18. Änderung Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost- Abschnitt A,
im Bereich der Fl. Nr. 295, Gemarkung Seeshaupt,
Gartenseeweg 1**

gem. §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 08.02.2022

Satzungsbeschluss: 05.04.2022

Gemeinde Seeshaupt

Weilheimer Str. 1-3

82402 Seeshaupt

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Grundstück Flurnummern Fl.Nr. 295, Gemarkung Seeshaupt liegt im Kreuzungsbereich der Penzberger Straße mit dem Gartenseeweg und ist mit einem Einfamilienhaus bestanden.

Das Flurstück hat eine Größe von 1.195 m².



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan (Quelle: Bayernatlas, Januar 2022)

Ziel ist es, das bestehende Gebäude abzubauen und ein Einfamilienhaus zu errichten.

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, muss das Baufenster in Größe und Lage, sowie die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit eines Einfamilienhauses angepasst bzw. ergänzt werden.

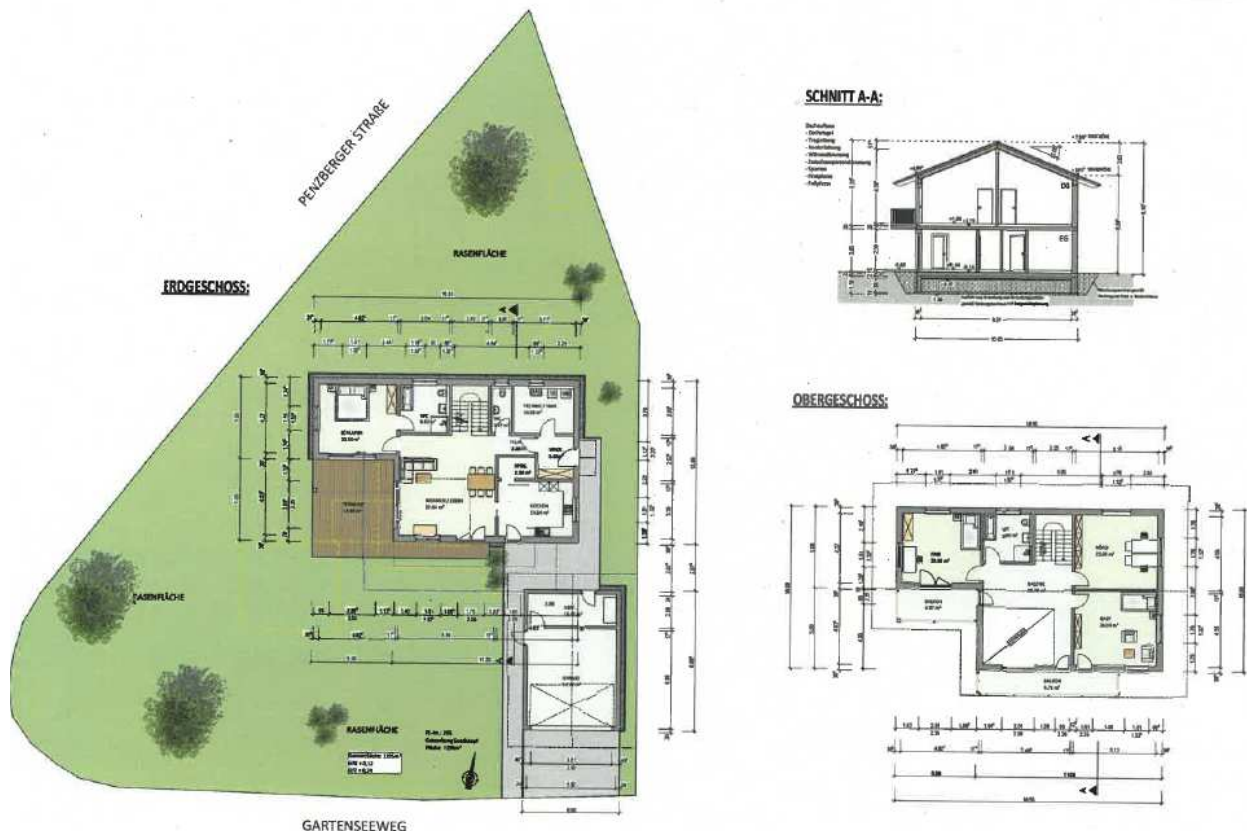


Abb. 2 Bauantragsunterlagen – Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Quelle: Planungsbüro Link, 10.12.2020)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 08.06.2021 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die 18. Änderung Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost- Abschnitt A" im Bereich Fl.Nr. 295, Gemarkung Seeshaupt, Gartenseeweg 1 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 Bebauungsplans "Penzberger Straße Ost- Abschnitt A" sowie seiner Änderungen werden durch die 18. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind notwendig, um ein Einfamilienhaus zu errichten.

- Anpassung des Baufensters auf den geplanten Gebäudegrundriss
- Zulässigkeit eines Einfamilienhauses
- Neuordnung der Flächen für Garagen und Nebengebäude

Folgende wesentliche Vorgaben der 17. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans "Penzberger Straße Ost- Abschnitt A" im Bereich Fl.Nr. 295, Gemarkung Seeshaupt, Gartenseeweg 1 sind für den Geltungsbereich der 18. Änderung gültig:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zulässige Wandhöhe 6,50m
- Max. 2 Vollgeschosse
- Dach als Satteldach (SD) 22-29 °
- nur Doppelhäuser zulässig
- GRZ max. 0,20 bzw. 0,35
- Leicht versetztes Baufenster mit den Maßen von ca. 12,50 x 12,50 m
- Garagenbaukörper außerhalb der Baugrenze

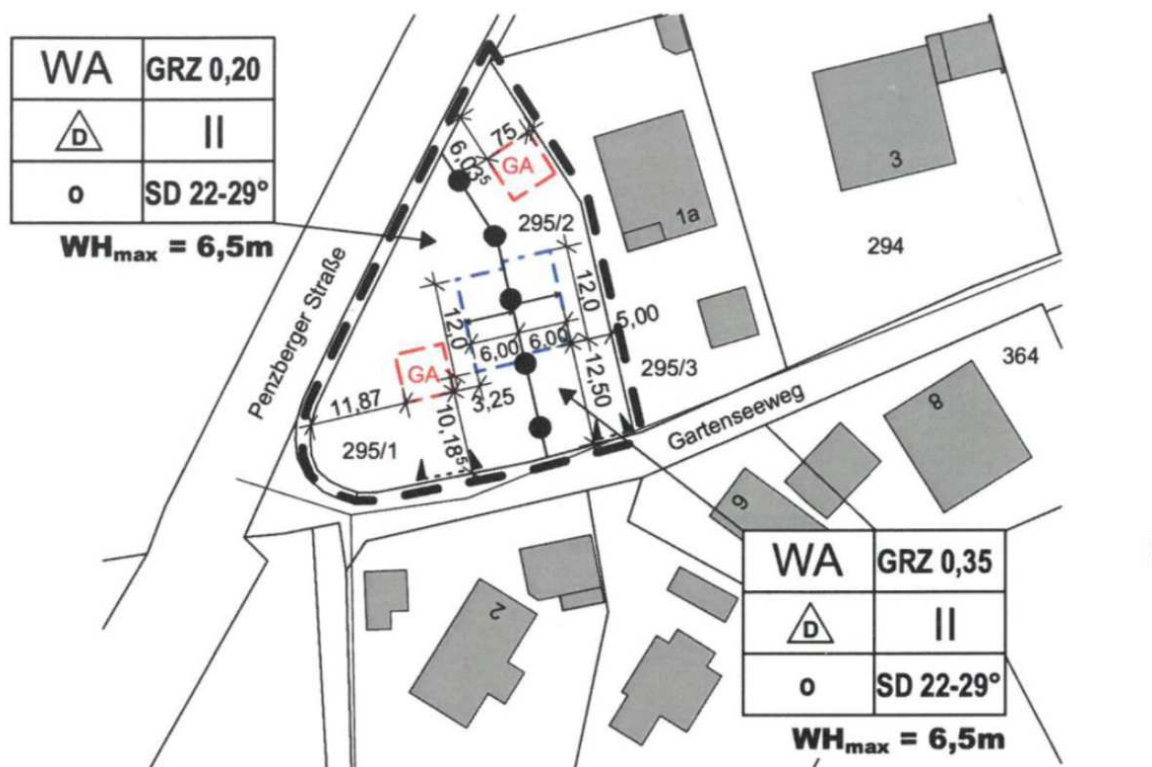


Abb. 3 Lage des Auszug Planzeichnung 17. Änderung Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost- Abschnitt A"

Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Die 17. Änderung des Bebauungsplans sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldach, mit einer Dachneigung von 22-29 Grad innerhalb eines quadratischen Baufensters (cyan in Abb. 4) von ca. 12,5 x 12,50 Meter vor.

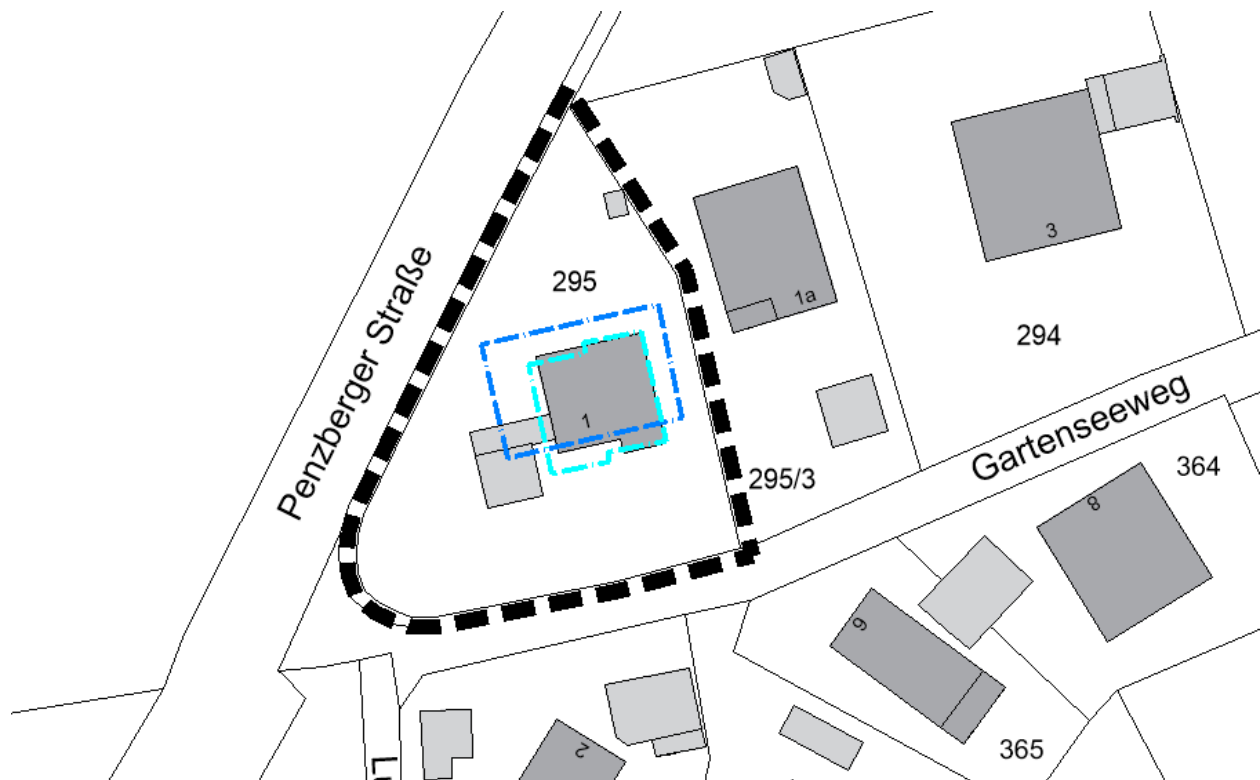


Abb. 4 Überlagerung des Baufensters der 17. Änderung (cyan) mit der geplanten Baugrenze (blau)

Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Mit der aktuellen Lage der quadratischen Baugrenze kann die vom Eigentümer gewünschte Errichtung eines Wohnhauses nicht umgesetzt werden. Das Baufenster wird leicht nach Norden verschoben und auf die Maße 12,0 x 18,50 Meter erhöht.

Mit der Vergrößerung des Baufensters ist keine Erhöhung der GRZ verbunden.

Diese wird mit 0,2 festgesetzt.

Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster angepasst. (Festsetzung Nr. 2 im Plan).

Festsetzungen von Garagen und Nebengebäuden

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung in der 17. Änderung sind zwei Garagenkörper in der Planzeichnung außerhalb der Baugrenzen festgesetzt und zulässig. Dies war durch die zwei Doppelhaushälften notwendig.

Begründung zur Änderung

Mit der Neuplanung des Wohngebäudes als Einzelhaus und die Erschließung über den Gartenseeweg ist die neue Situierung nur eines Garagengebäudes verbunden. Das nördliche Garagengebäude ist nicht mehr notwendig.

Änderung der Festsetzungen durch Text und Plan

Die Fläche für Garagen und Nebengebäude wird gem. Festsetzung und Planzeichen Nr. 3 neu situiert.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel -und Doppelhäusern

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung in der 17. Änderung sind nur Doppelhäuser zulässig.

Begründung zur Änderung

Nachdem sich die Planungsabsichten des Eigentümers geändert haben, ist die Zulässigkeit eines Einzelhauses notwendig.

Änderung der Festsetzungen durch Text

Festsetzung Nr. 4 sagt aus, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Zum Immissionsschutz sind im bestehenden Bebauungsplan keine Angaben gemacht.

Begründung zur Änderung

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Für die westlich des Änderungsbereichs verlaufende Staatsstraße 2063 wurde eine überschlägige Berechnung des vom Straßenverkehr verursachten Lärms durchgeführt. Damit ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64/57 dB(A) (tagsüber/nachts). Der o.g. nächtliche Orientierungswert kann sogar nur im östlichen Erdgeschossbereich eingehalten werden.

Sofern gewichtige (städtebauliche) Belange den Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte entgegenstehen, können - nachstehender Rechtsprechung - die Immissionsgrenzwerte

der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Selbst diese Werte werden jedoch hier ganz erheblich überschritten.

Die Inanspruchnahme der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV setzt zudem voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (z.B. Abrücken, Abschirmen – hier jedoch wohl nicht möglich) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Eigenabschirmungen, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden. Rein passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) können auch bei der Überplanung von bestehenden Situationen nur als „letztes Mittel“ eingesetzt werden. Darüber hinaus benötigen die Räumlichkeiten dann - für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern – mechanische Be- und Entlüftungsanlagen.

Änderung der Festsetzungen durch Text und Plan

Nachdem die vorgesehenen Grundrisse bereits im Bebauungsplanverfahren bekannt sind, werden Festsetzungen getroffen, um die schutzbedürftigen westlichen Räume zu schützen und bei den beiden östlichen Räumen im Obergeschoss die Überschreitungen (nachts ca. 2 dB(A) über dem Orientierungswert) mit dem Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen abzuwägen.

Änderung der Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Osten besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons bzw. einer (teil-)verglasten Terrasse, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird. Auf der Gebäude-Ostseite, im Obergeschoss liegende schutzbedürftige Räume müssen ein nach Osten orientiertes Fenster besitzen und mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung ausgerüstet werden. In Schlafräumen sollten die Eigengeräusche von Lüftungseinrichtungen in einem Abstand von 1 m einen Schalldruckpegel von $L_{pA} = 30$ dB(A) nicht überschreiten.

Im Planteil wird das Grundstück entsprechend mit „GO“ für Grundrissorientierung gekennzeichnet.

Bad Kohlgrub, den 05.04.2022

Seeshaupt, den



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt