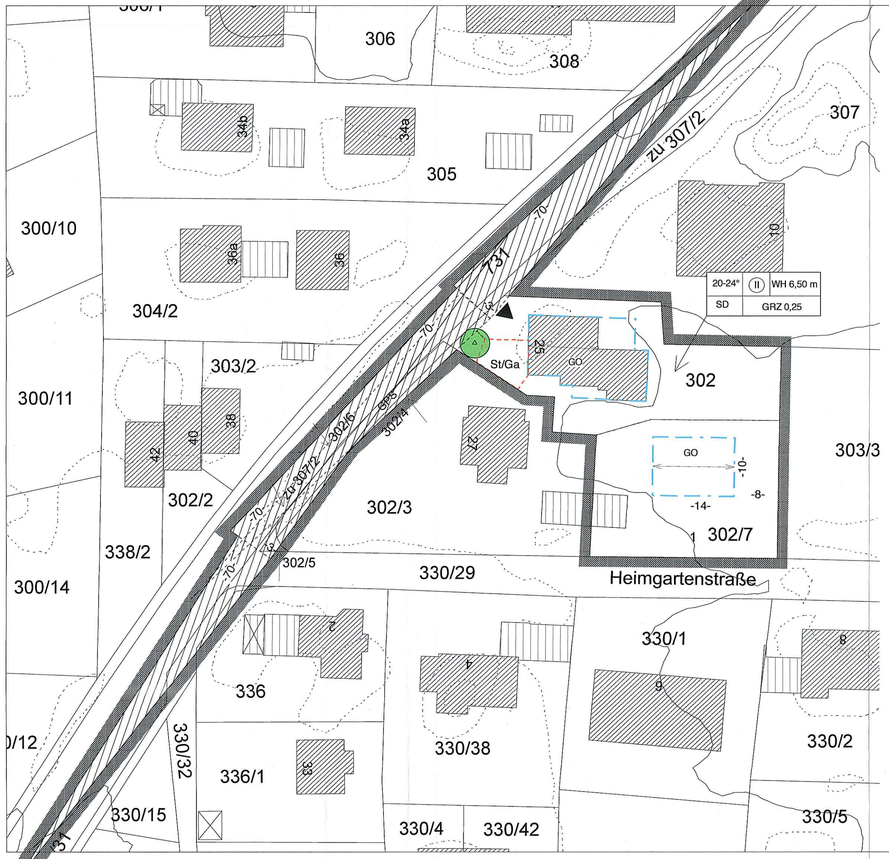


Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost, Abschnitt B", im Bereich der Fl.Nrn. 302 und 302/7 Gemeinde Seeshaupt, Gemarkung Seeshaupt, gem. § 13 BauGB

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 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 „Penzberger Straße Ost, Abschnitt B", Gemarkung Seeshaupt, vom 24. Mai 1973 wird im Bereich des Grundstückes Fl.Nrn. 302 und 302/7 wie folgt geändert:

1. Auf den Baugrundstücken werden zwei Baufenster mit zugehörigen Garagen/Stellplätzen festgesetzt. Das Sichtdreieck im Bereich der Heimgartenstraße wird geändert mit 70 m x 3 m verkleinert festgesetzt
2. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
3. Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
4. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, die Einfriedungssatzung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
5. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
6. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Penzberger Straße Ost, Abschnitt B" 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

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. GRZ 0,25 — max. zulässige Grundflächenzahl 0,25
2. Baugrenze; die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.
3. Ga/St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen; soeweit nicht festgelegt, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. II — Gebäudetyp II ; zulässig Erdgeschoss und Obergeschoss ohne Kniestock gem. Festsetzung Ziffer IV 13 *(Hinweis: Der Kreis bezeichnet hier den Gebäudetyp)*. Die Oberkante der Fußpfetten darf nicht höher als 35 cm über O.K. Decke über dem Obergeschosses liegen.

   Die Errichtung des Gebäudetyps I im Kreis ist zulässig, wobei dann die Festsetzungen dieses Gebäudetyps Ziff. IV 12. einzuhalten sind *(Hinweis: Der Kreis bezeichnet hier den Gebäudetyp)*.
5. WH 6,50 m — Wandhöhe max. 6,5 m
6. SD/ DN 20-24° — Satteldach, einzuhaltende Dachneigung, hier 20 - 24°
7. Firstrichtung verbindlich
8. zu pflanzende heimische Laubbäume großkronig/ kleinkronig (mit ca.-Standort)
9. GO — Grundrissorientierung (wegen Verkehrslärm von der Penzberger Straße her): Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sollen so errichtet werden, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes besitzen, oder durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. belüftet werden können.
10. ▲ festgelegte Zufahrt:

Die Zufahrt zur Fl.Nrn. 302 muss so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße möglich ist. Daher ist auf dem Grundstück eine ausreichende Wendemöglichkeit vorzusehen. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen. Die Eckausrundungen der Zufahrten sind so auszubilden, dass sie mit einem Pkw ungehindert befahrbar sind ohne angrenzende Bankettfläche der Fahrbahnflächen des Gegenverkehrs zu benützen. Zudem ist in der Zufahrt mindestest ein Stauraum von 5,0 m ohne Tor vorzusehen, so dass die Staatsstraße zügig verlassen werden kann. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art.19BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V. m. den Zufahrtsrichtlinien).

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
3. Höhenlinie
4. - 12 - Maße in Metern
5. 302/7 Flur-Nummer, hier 302/7
6. Alle Gebäude sind an die öffentliche Wasserverorgungsanlage anzuschließen, und an den öffentlichen Kanal, unverschmutztes Oberflächenwasser ist breitflächig zu versickern, wobei die gesetzlichen Regelungen und Satzungen einzuhalten sind.

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

Der Bebauungsplan „Penzberger Straße Ost, Abschnitt B", datiert vom 24. Mai 1973. Im Planbereich Fl.Nr. 302 und 302/7 besteht nach Grundstücksteilung der Wunsch nach 2 Baufenstern, die die Grundstücksteilung berücksichtigen. Der Änderungsbereich beträgt 2.500 qm.

Darüber hinaus soll das alte Bestandsgebäude erhalten bleiben und nach Wegfall der Garage (nunmehr auf Fl.Nr. 302/7) soll ein neuer Garagen-/ Stellplatzstandort eingeplant werden. Hierzu wird auch das bisher rechts große Sichtdreieck zur Penzberger Straße verändert. Allerdings muss bei der Eingabeplanung der Garagenzufahrt gewährleistet werden, dass auf dem Baugrundstück ausreichend Rangierraum verbleibt, damit in die Staatsstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit nur vorwärts eingefahren wird.

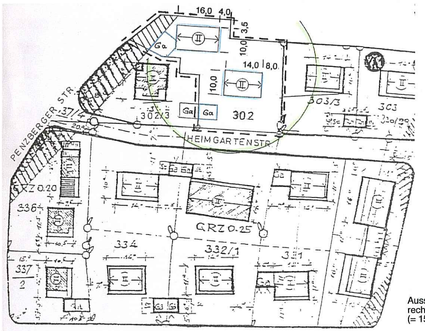
Der zweigeschossigen Gebäudetyps ohne Kniestock ist städtebaulich sinnvoll und wird beigbehalten. Darüber hinaus soll auch wahlweise als Ausnahme die Errichtung des Gebäudetyps I im Kreis ermöglicht werden.

Der Abstand zwischen Gebäudewestseite und Staatsstraßenmitte beträgt ca. 12,50 m. Hier ist wegen der Verkehrsbelastung der Staatsstraße eine Grundrissorientierung festgelegt. Der Schallschutz insbesondere auch des Außenwohnbereiches ließe sich bei nachbarlicher Kooperation durch die Schließung der Lücke zur Hs.Nr. 27 noch deutlich verbessern.
Die Orientierung nach Süden ist für beide Wohngebäude günstig auch zur Nutzung mit Solarenergie und energetisch nachhaltigem Bauen.

Die bauliche Gestaltung richtet sich im Übrigen nach der Ortsgestaltungssatzung.
Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten 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 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.



Ausschnitt aus dem rechtsverb. B-Plan (= 15. Änderung)

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 25.10.2011 die Änderung des Bebauungsplanes "Penzberger Straße Ost, Abschnitt B" im Bereich der Fl.Nrn. 302 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB beschlossen.

2.0 Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 24.01.2012 hat in der Zeit vom 28.02.2012 bis 30.03.2012 stattgefunden.

3.0 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 24.01.2012 hat mit Schreiben vom 15./16.02.2012 stattgefunden.

4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 24.04.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2012, redakt. ergänzt am 24.04.2012 als Satzung beschlossen.

5.0 Ausfertigung der Satzung:
Seeshaupt ..... den 04.06.2012
Gemeinde
(Siegel) ..... Bernwieser, 1. Bürgermeister

6.0 Die Bebauungsplanänderung wurde am 05.06.2012 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 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 05.06.2012
Gemeinde
(Siegel) ..... Bernwieser, 1. Bürgermeister

I. 40.2 BLP m. d. B. u. Eintrag
II. W i z. K. 11.11. 10.7
III. zur Planersammlung

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Penzberger Straße Ost, Abschnitt B" Fl.Nrn. 302 und 302/7

Maßstab: 1 : 500

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 24.01.2012
redakt. ergänzt: 24.04.2012

RUDOLF REISER
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
TELEFON 6 9 5 9 5 0
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN