

M. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes für das Gebiet „Ortsmitte I“ in 82402 Seeshaupt für die Grundstücke Flur Nr. **79, 80, 81, 82, 83 und 83 / 1** Hauptstr. 29 / Sankt-Heinricher-Str. 1

Auf Grund der § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt die Gemeinde Seeshaupt folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“ in 82402 Seeshaupt

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsmitte I“ in Seeshaupt wird wie folgt geändert:

Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nr. **79, 80, 81, 82, 83 und 83 / 1**, Gemarkung Seeshaupt durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

§ 2

Tritt in Kraft

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Begründung

1.0 Sachlage

1.1 Die 1. Fassung des Bebauungsplanes für das Gebiet Ortsmitte I vom 28.12.1993 beinhaltet neben der Sicherung des bestehenden Wohn-/Geschäftshauses, einen östlichen Anbau von 10 / 18 m mit 2 Vollgeschossen und insgesamt 2 Wohneinheiten mit Gewerbe.

1.2 Mit der Vereinfachten Änderung vom 13.12.1999 wurde am Altbestand straßenseitig ein gewerblicher Anbau bestätigt.

1.3 Die 1. förmliche Änderung beinhaltet u. a. einen grundstücksbezogenen Schlüssel für die Zahl der Wohneinheiten. Gemäß Absatz 10.19 sind im Mischgebiet bei einer Grundstücksfläche von 501-1.000 qm = 3 Wohneinheiten zulässig.

Grundstücksflächen im Mischgebiet : Flur Nr. 83 Teil	ca.	120 qm
80		110 qm
79		288 qm
81	ca.	160 qm
83 / 1		126 qm
82 / Teil	ca.	50 qm

Anwesen KIRNER, Summe der Flächen im Mischgebiet : **854 qm**

Somit werden neben dem Gewerbe, im Altbestand 2 Wohneinheiten und ein zusätzliches Einfamilienhaus beantragt.

2.0 Städtebauliche Begründung für die Bebauungsplanänderung

2.1 Mit dem neuen Planinhalt wird besondere Rücksicht auf die städtebauliche Ordnung in diesem Quartier genommen. Mit der Teilung des ursprünglichen großen Bauraumes entlang der Straße in **2 kleinteilige Baufenster / Kubaturen** wird besonders auf der seeseitigen Straßenseite eine großmaßstäbliche Bebauung vermieden. Der optische Bezug der Öffentlichkeit von der öffentlichen Straße zum Starnberger See soll im Wesentlichen mittels einer flachen Dachform erhalten werden.

Auf den schützenswerten Solitärbaum (Winterlinde *tilia cordata*) wird gemäß der gemeindlichen Baumschutzverordnung besondere Rücksicht genommen.

2.2 Vergleich der festgesetzten Grundfläche zu dem Umfang der geänderten B.planfassung.

17,00 x 9,00	=	153,00 qm		
7,80 x 4,00	=	31,20 qm		
10,00 x 18,00	=	180,00 qm	Grundfläche (ALT)	= <u>364,20 qm</u>

17,00 x 9,00	=	153,00 qm		
7,80 x 4,00	=	31,20 qm		
8,00 x 14,00	=	112,00 qm		
5,00 x 5,00	=	25,00 qm		
9,00 x 7,20	=	64,80 qm	Grundfläche (NEU)	= <u>386,00 qm</u>

2.3 Vergleich der festgesetzten Geschoßfläche zu dem Umfang der geänderten B.planfassung.

17,00 x 9,00 x 2	=	306,00 qm		
7,80 x 4,00	=	31,20 qm		
10,00 x 18,00 x 2	=	360,00 qm	Geschoßfläche (ALT)	= <u>697,20 qm</u>

17,00 x 9,00 x 2	=	306,00 qm		
7,80 x 4,00	=	31,20 qm		
8,00 x 14,00 x 2	=	224,00 qm		
5,00 x 5,00 x 2	=	50,00 qm		
9,00 x 7,20	=	64,80 qm	Geschoßfläche (NEU)	= <u>676,00 qm</u>

3.0 Planungsinhalt aus der Sicht vom Antragsteller

3.1 Infolge besonderer persönlicher Umstände des Antragstellers ist es erforderlich, auf dem Anwesen eine behindertengerechte Situation gemäß DIN 18025 zu schaffen. Solche Möglichkeiten können im Altbestand durch Umbau nicht hergestellt werden. Aus diesem Grund wurde ein freistehendes Einfamilienhaus unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, 2-geschossig, geplant.

3.2 Erdgeschossig wird ein Bauraum östlich des jetzigen Bestandes zur Grundrißsanierung der vorhandenen Fischgaststätte mit eingeplant.

3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind insgesamt im Baugenehmigungs-/ Freistellungsverfahren einzuhalten und nachzuweisen. (Die fehlende (restliche), östliche Abstandsfläche wird mit einer Übernahmeerklärung des Eigentümers von Flur Nr. 78 bestätigt.)

3.5 Für den Neubau werden auf dem Anwesen an der Straße ein behindertengerechter KFZ-Stellplatz geplant. Der erforderliche 2. Stellplatz wird mit einem langfristigen Mietvertrag auf dem gegenüberliegenden Anwesen Flur Nr. 62 nachgewiesen.

3.4 Die privat angrenzenden Grundstückseigentümer Flur Nr. 85 / 2 und 78 haben dieser Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Antragsteller:

Architekt:
16.07.2007

shaupt *J. Kirner*

