

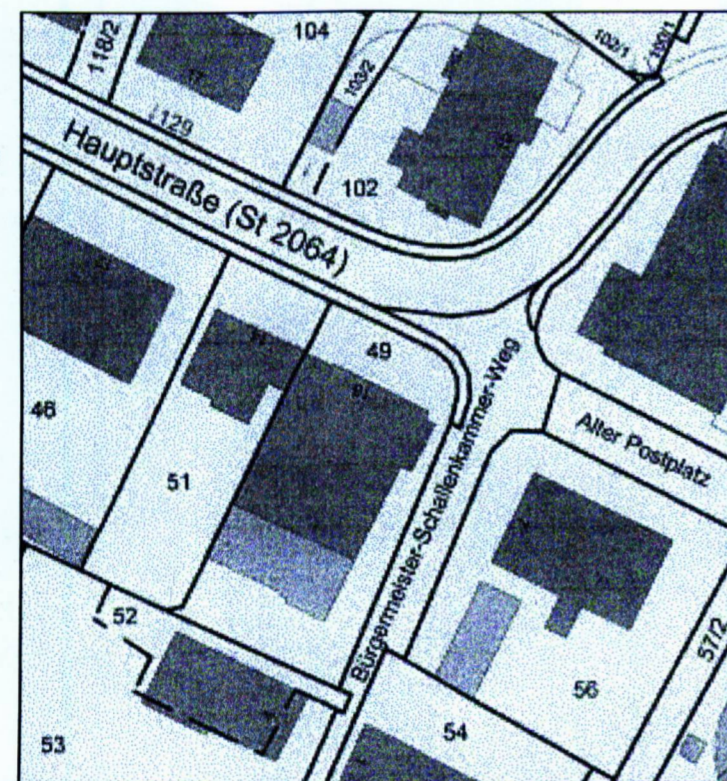
Ausschnitt aktuelles Kataster

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Baugrenze; bei Einhaltung einer max. Wandhöhe von 5,60m kann der festgesetzte Bauraum ausgenutzt werden
3. Zeltdach mit flacher Dachneigung bis 20°; Dachdeckung auch mit Bahnendeckung wie § 2 Abs. 2 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung geregelt.
4. Abgrenzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, hier: II bzw. II+D
5. Nur für den geplanten Anbau sind Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung für Ortsgang und Traufe (= keine Dachüberstände, § 2 Abs. 2 Nr. 6), zulässig.
6. Auf der Südseite des Hauptgebäudes ist eine Schleppgaube mit einer Dachneigung von 20° und in Bahnendeckung zulässig, wobei die Anforderungen der Ziff. B.3 bezüglich Gaubendachdeckung einzuhalten sind (§ 2 Abs. 3). Auf der Nordseite des Hauptgebäudes sind 2 Dachflächenfenster bis jeweils max. 2 qm zulässig (§ 2 Abs. 3 Nr. 5).

**C. Hinweise durch Planzeichen**

1. Maße in Meter, hier 5 m
2. Flur-Nummer, hier 51



**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Ortsmitte", 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), Art. 81 Abs. 3 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 (Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet!)**

**§ 1 Im Bereich der Fl.Nr. 51 werden folgende Änderungen getroffen:**

1. Auf der Südwestseite wird ein zweigeschossiger Anbau mit einer Erweiterung der Baugrenzen um jeweils 5 m zugelassen.
2. Auch wegen des Brandschutzes werden Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung zugelassen.
3. Die nebenstehende Planzeichnung ergänzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
4. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
5. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Seeshaupt-Ortsmitte II" 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.

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

Der Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II", Gmkg. Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 22.12.1995 in Kraft getreten.

Im Bereich der Fl.Nr. 51 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1 Baufenster festgesetzt zusammen mit der östlich angrenzenden, zusammengebauten Nachbarbebauung. Für den westlichen Teil sind 2 WE und Gewerbe eingetragen.

Vom Grundeigentümer wurde bereits früher mit Bauvoranfrage eine Erweiterung des Hauptgebäudes mit einem gartenseitigen Anbau sondiert. Zweck ist die Schaffung einer angemessenen Wohnungserweiterung, insbesondere Schlafzimmer, zur ruhigen Seite im Obergeschoss.

Aufgrund der besonderen Situation wird die Abstandsfläche nach Osten geringfügig (um ca. 0,60 m) unterschritten. Hier ist festzuhalten, dass beim Neubau des östlichen Wohn- und Geschäftshauses auf eine Länge von ca. 14,50 m eine Abstandsfläche von 3 m übernommen wurde, so dass zwischen dieser Abstandsfläche und dem geplanten Anbau im Westen nur noch ca. 5 m verbleiben. Die geplante Wandhöhe des Anbaus beträgt ca. 5,60 m.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar auch im Hinblick auf die erheblichen Gebäudemassen auf den beiden benachbarten Grundstücken im Osten und Westen; hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes, der Energieausnutzung und des Orts- und Landschaftsbildes ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Auch wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

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 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.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 10.03.2009 die Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt-Ortsmitte II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 12.05.2009 hat durch die Erteilung der Nachbarunterschriften stattgefunden.  
  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.05.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 16.06.2009 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2009, redakt. ergänzt am 16.06.2009, als Satzung beschlossen.
4. Ausfertigung der Satzung: Die (Nachbar-) Unterschriften sind vollständig erteilt worden und liegen in der Gemeinde Seeshaupt auf.  
Gemeinde Seeshaupt den 17.07.2009  
Gemeinde  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 20.07.2009 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.

Gemeinde Seeshaupt den 20.07.2009  
Gemeinde  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

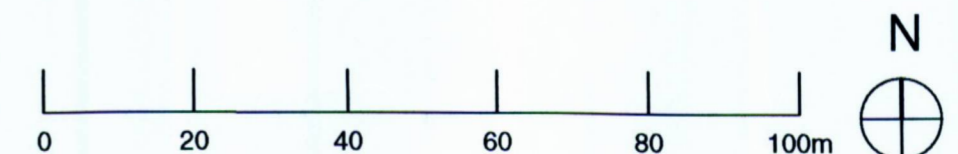
**Antragsteller:**

Fl.Nr. 51 Ulrike Teterycz und Peter Reischl (= Änderungsbereich/ Baugrundstück)

**Nachbarbeteiligung ("Betroffene Öffentlichkeit" (§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)):**

Fl.Nr. 46 Raiffeisenbank      Fl.Nr. 49 Neudert      Fl.Nr. 53 Karolina Andra

**Gemeinde Seeshaupt - 21. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt-Ortsmitte II" Maßstab: 1 : 1000**



**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 12.05.2009  
redakt. ergänzt am 16.06.2009