



B. Festsetzungen durch Planzeichen

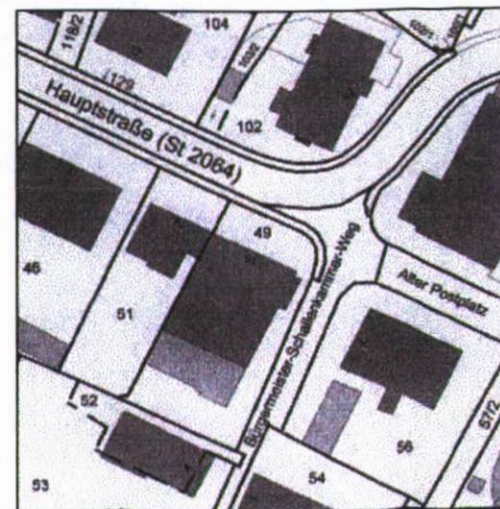
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Fläche für Stellplätze mit Randeingrünung (z.B. Schotterterrassen). Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Kiesbelag, Granit-Großstein); eine Versiegelung in Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Pflanzgebot: zu pflanzende heimische Laubbäume großkronig/ kleinkronig; Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen; die Bäume sind mit einem Baumschutz gegen Anfahren zu sichern.
Vorgeschlagene Bäume:
- Feldahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Apfeldorn Crataegus lavalei Carrierei

Zur Sicherung der Pflanzung ist vor Satzungsbeschluss eine Sicherheitsleistung, z.B. in Form einer Bankbürgschaft von 500,-€ zu stellen.

C. Hinweise durch Planzeichen

- Maße in Meter, hier 5 m
- Flur-Nummer, hier 51

Ausschnitt aktuelles Kataster



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), 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:

- Auf der Nordostseite werden statt bisher 2 Stellplätze nunmehr insgesamt 4 Stellplätze zugelassen. Zur städtebaulichen Einbindung sind zwingend wie in der Planzeichnung dargestellt 2 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Die Grenzabstände von 2 m können wegen der knappen Flächensituation und der Lage im Straßenraum unterschritten werden.
- Die nebenstehende Planzeichnung ergänzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
- 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 wurde der Bebauungsplan bereits am 12.05.2009/redakt. ergänzt am 16.06.2009. Auf Antrag des Bauwerbers sollen statt bisher 2 Stellplätze nunmehr 4 Stellplätze zugelassen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung der Stellplätze nicht unproblematisch, da mehrere Gründe gegen eine Ausweitung der Stellplätze sprechen:

Zum einen wird der noch gliedernde Vorgarten neben dem östlich angrenzenden Einkaufsmarkt beseitigt, was dem Ortsbild schadet. Es ergeben sich auch durchaus Sicherheitsprobleme beim Rückwärtsausparken in die viel befahrene Staatsstraße, zumal der Standort der Senkrechtstellplätze noch in dem schwierigen Kurveneinflussbereich der liegt. Gleichwohl hat sich der Gemeinderat nach Abwägung der öffentlichen Belange mit den privaten Belangen entschlossen, diesen den Vorrang einzuräumen, um den angezeigten Stellplatzbedarf zu befriedigen.

Damit kommt der Milderung der nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild erhebliche Bedeutung zu. Die städtebauliche Einbindung der Stellplätze und der Verlust des Vorgartens kann nur dadurch einigermaßen abgemildert werden, wenn eine ausreichende Grünordnung gesichert wird. Daneben kommt aber auch der Oberflächengestaltung vermehrt Bedeutung zu.

Aus diesem Grund werden zu beiden Grundstücksseiten 2 heimische Laubbäume zwingend festgesetzt einschließlich einer angemessenen Sicherheitsleistung zur Umsetzung. Für die Oberflächenbefestigung soll möglichst eine gestalterisch hochwertige Befestigung erfolgen, z.B. wasserdurchlässiger Kiesbelag, Befestigung mit Kieselsteinen oder Großstein-Granit 16 x 16 cm, am besten bereits gebrauchtes Pflaster (z.B. Park- und Ride-Plätze am Bahnhof in Bernried).

Städtebaulich ist die Änderung grenzwertig auch im Hinblick auf die erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit (Staatsstraße/ Fußgänger).

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

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 14.09.2010 die Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt-Ortsmitte II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. ~~Der Änderungsbeschluss wurde am 14.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.~~
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 05.10.2010 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 06.10.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 16.11.2010 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2010, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung: Die (Nachbar-) Unterschriften sind vollständig erteilt worden und liegen in der Gemeinde Seeshaupt auf.

Gemeinde den 24.11.2010
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

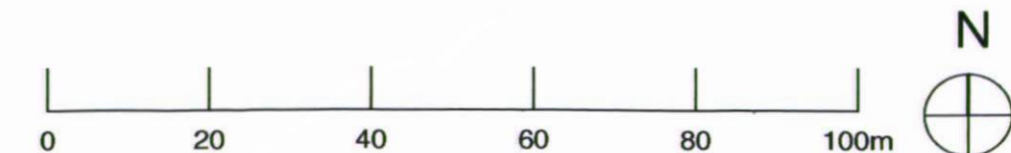
Die Bebauungsplanänderung wurde am 26.11.2010 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO. Die Bebauungsplanänderung 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 den 26.11.2010
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

Antragsteller: Ulrike Tetrycz und Peter Reischl (= Änderungsbereich/ Baugrundstück)

Nachbeteiligung "Betroffene Öffentlichkeit" (§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):
 Rüdiger Reiser (Fl.Nr. 46 Reisenbank), W. Neudert (Fl.Nr. 49 Neudert), L. Andra (Fl.Nr. 53 Karolina Andra)

Gemeinde Seeshaupt - 22. 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: staetebau.reiser@t-online.de

München, den 05.10.2010

Rudolf Reiser