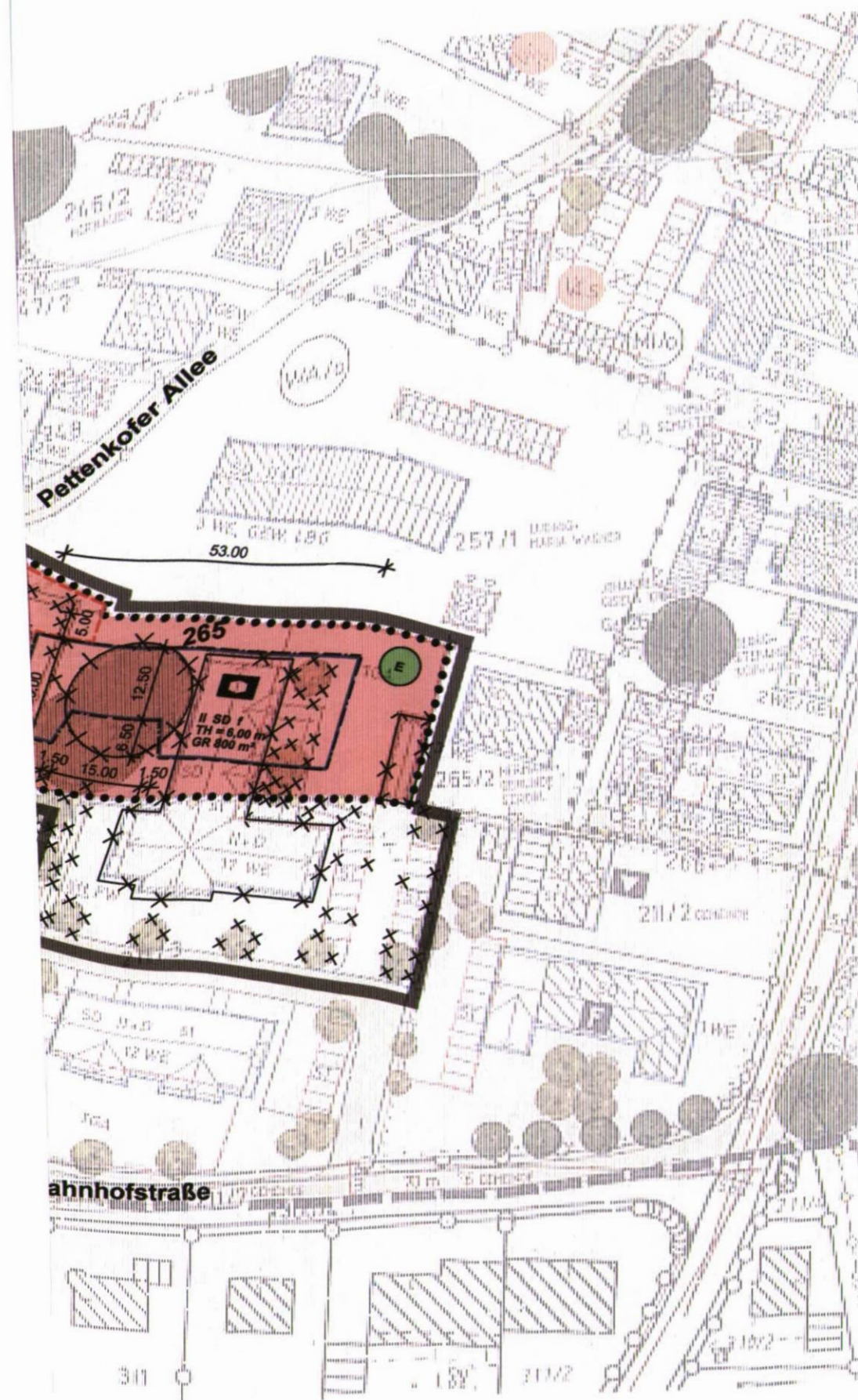


Plangrundlage: scan des Bebauungsplans
"Seeshaupt, Ortsmitte II"



Lageplan Maßstab 1/1000

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“ im Bereich des Storkparks, 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 Artikels 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 K. Heider, Seeshaupt, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung

§1 Im Bereich der Fl.Nrn. 264/2, 265, 265/3 und teilweise 211/3 werden folgende Änderungen getroffen:

- Das vorgesehene Baufenster für 17 WE (II+D, zwei rechteckig miteinander verschränkte Baukörper) und die zugehörigen Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze entfallen, ebenso die vorgesehene Neupflanzung von Bäumen.
- Es wird stattdessen im Bereich der Fl.Nr. 265/3 ein neues Baufenster (19 m in Nord-Süd-Richtung, 53 m in Ost-West-Richtung) für die Errichtung einer Kindertagesstätte (II) und zugehörige Stellplatzflächen an der Pettenkofer Allee eingefügt und hiermit ausgewiesen.
- Das neue Baufenster wird als Fläche für Gemeinbedarf, hier: „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ definiert. Als Dachdeckung werden Blechbahnen festgelegt.
- Im Bereich des neuen Baufensters wird ein bestehender Baum (Sommerlinde, ca. 20 – 25 m hoch), der nach der Baumschutzverordnung geschützt ist, gefällt. Ein entsprechendes Gutachten zur Malignität des Baumes liegt vor und kann in der Gemeinde Seeshaupt eingesehen werden. Es wird eine entsprechende Ersatzpflanzung geleistet. Der Platz hierfür ist ausgewiesen.
- Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt 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.

Begründung gemäß § 9 Abs. 5 und 11 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. 264/2, 265 und 265/3 soll auf Antrag der Gemeinde Seeshaupt eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte zugelassen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bau einer Kindertagesbetreuungsstätte mit bis zu vier Gruppen in niedriger Bauweise unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen zu vertreten:

Zum einen wird durch das Entfernen des bisher gültigen Baufensters eine zweigeschossige Bebauung (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) mit 17 Wohneinheiten samt Tiefgarage vermieden. Gleichwohl soll durch die neu vorgeschlagene niedrigere Bebauung die das Ortsbild prägende, über hundertjährige Stork-Villa in ihrer städtebaulichen Wirkung nicht beeinträchtigt werden, sondern im Gegenteil hervorgehoben werden. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist mit 800 m² Grundfläche angegeben und entspricht damit etwa der Grundfläche des entfallenden Baufensters.

Der Gemeinderat hat sich nach dem Begehren vieler Eltern dazu entschlossen, die Betreuung von Kleinstkindern in einer Kinderkrippe an diesem Standort zu verwirklichen. Die Nähe zum bereits bestehenden Kindergarten samt Kinderspielplätzen südlich der Pettenkofer Allee (max. ca. 120 m entfernt) legt die Errichtung dieser Einrichtung an dieser Stelle nahe: Der Kindergarten selbst hat keinerlei bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, um die Kinderkrippenplätze zur Verfügung stellen zu können. Das Jugendamt Weilheim befürwortet, die Leitung beider Einrichtungen in einer Hand zu belassen, sofern diese räumliche Nähe eingehalten werden kann. Der Standort für die geplante Kinderkrippe ist nahe am Ortszentrum gelegen und fußläufig oder mit dem Fahrrad von den meisten Wohngebieten gut zu erreichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Anlage zusätzlicher Stellplätze an der Pettenkofer Allee nicht gänzlich unproblematisch zu sehen, da das Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kleinstkinder zu bestimmten Zeiten entsprechend erhöht wird. Aus diesem Grund sollten die Stellplätze

ausschließlich für die Besucher der Kinderkrippe ausgewiesen werden, um zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Anwohner, insbesondere an Abenden und am Wochenende, zu vermeiden. Die Stellplätze sind durch geeignete grünordnerische Maßnahmen einzubinden und vom zu verlegenden Fußweg (östlich der Stork-Villa) durch eine Grünfläche und eine Einfriedung zu trennen.

Das geplante Gebäude für die Kinderkrippe soll ein flaches Satteldach (Dachneigung 12°) erhalten. Die Nutzung als Kinderkrippe gibt die Verteilung der notwendigen Flächen auf Erdgeschoßniveau vor. Das Dach über dieser Fläche sollte relativ flach sein, um nicht zu viel Raum herzustellen (hohe Räume), der dann auch beheizt werden muss (Energie sparen). Zum anderen würde sich das flachere Dach der bei der benachbarten Mehrzweckhalle und dem Kindergarten verwendeten Dachneigung anpassen. Eine harmonische Einbindung in die vorhandene Bebauung wäre hiermit gewährleistet. Dieses Satteldach soll mit Blechbahnen aus Kupfer gedeckt werden, da für solch flache Dachneigungen Ziegel oder Dachsteine technisch nicht geeignet sind. Auch hier kann die Anpassung an die Blechbahneindeckung der benachbarten Mehrzweckhalle und des Kindergartens als Möglichkeit der harmonischeren Einbindung in die umgebende Bebauung gesehen werden. (Der Kindergarten soll auch funktional (s.o.) mit der Kinderkrippe verbunden werden)

Auf den Baumbestand des Stork-Parks muss besondere Rücksicht genommen werden. Der städtebaulichen Einordnung der neuen Kinderkrippe in diesen Grünraum kommt erhebliche Bedeutung zu, nicht zuletzt als erfahrbarer und zu erhaltender Lebensraum für die kleinsten Mitbürger der Gemeinde. Die Grünordnung sollte in ihrem Bestand gesichert werden, bei Verlust oder Ausfall von Bäumen ist entsprechend der Baumschutzverordnung Ersatzpflanzung mit Laubbäumen zu leisten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Für die unter A §1, 6 genannte Sommerlinde liegt der Gemeinde Seeshaupt ein Gutachten vor. Der Sachverständige bescheinigt hierin, dass der Baum geschädigt (Vitalität Stufe 2) und die Lebenserwartung „kurzfristig“ sei. Durch eine sofort einzuleitende Kronengurtsicherung und Rückschnittmaßnahmen könnte das Absterben des Baums nur verzögert, aber nicht aufgehalten werden. Da der Gemeinde in diesem Bereich auch die Verkehrssicherungspflicht obliegt, hat sie beschlossen, den Baum zu fällen. Für eine Ersatzpflanzung werden € 1.000,- zugesichert.

Die geplante Errichtung des Gebäudes für die Einrichtung z.B. einer Kinderkrippe ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf möglich. Diese Fläche ist ausschließlich für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorzusehen und vorzuhalten.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Fläche für zugeordnete Stellplätze
- Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- entfallende Baufenster
- Baum – Ersatzpflanzung

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 16.11.2010 die Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupt – Ortsmitte II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.02.2011 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2011 bis 02.05.2011 öffentlich ausgelegt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2011 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2011, als Satzung beschlossen.
- Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung.

Ausgefertigt am:

Seeshaupt, den 22.06.2011

(Siegel)

Bernwieser, 1. Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 27.06.2011 gem. § 10 Abs. 3 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 WWGO.

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.

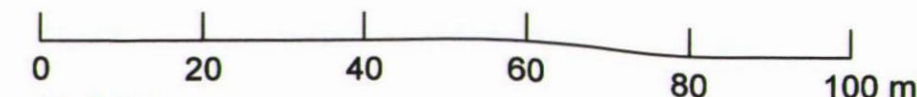
Seeshaupt, den 27.06.2011
Gemeinde

(Siegel)

Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt – 20. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Seeshaupt-Ortsmitte II“

Maßstab 1 : 1000



Planfertiger:
Dipl. Ing. (FH) Architektin Katharina Heider
Baumschulstraße 27
82402 Seeshaupt
Tel. 08801.914871 · Fax 08801.914873
katharina.heider@t-online.de



Seeshaupt, den 22.02.2011
Geändert am 04.05.2011
Geändert am 10.05.2011

K. Heider