

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II", 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. 2 werden folgende Änderungen getroffen:

1. Auf der Westseite wird die Baugrenze geringfügig erweitert.
2. Die Fläche für Stellplätze und Garagen wird um eine Garage/Stellplatz nach Norden an der westlichen Grundstücksgrenze erweitert. Die Anzahl der WE wird aufgrund der 1. Änderung redaktionell richtig gestellt (3 WE)
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. 2 soll das Hauptgebäude nach Süden und Westen erweitert werden. Bereits im derzeitigen Bebauungsplan ist die Süderweiterung eingeplant, während nach Westen hin die Baugrenze eng am Bestand gezogen ist. Lediglich im nördlichen Bereich springt die Baugrenze nach Westen entsprechend des Bestandes. Dieser Sprung wird nunmehr auf Antrag des Bauherrn begründet mit der Folge, dass eine gleichbleibende Gebäudetiefe realisiert werden kann, was auch städtebaulich sinnvoll ist.

Mit der Änderung verbunden ist auch eine Erweiterung der Fläche für Stellplätze und Garagen im nördlichen Anschluss an den Bestand. Wünschenswert wäre hier städtebaulich lediglich die Realisierung eines fügenoffenen Stellplatzes, um den westlichen knappen Garten nicht weiter einzuengen. Nachdem der in diesem Bereich im alten Bebauungsplan dargestellte große Baum nicht mehr vorhanden ist, wird aus grünordnerischen Gründen an der Nordseite der Fläche für Stellplätze und Garagen Baumpflanzungen verbindlich festgelegt; spätestens in der der Inbetriebnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode ist hier zu pflanzen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in der 1. Änderung im Verteilerschlüssel mit 3 WE festgelegt, im Plan wird daher die Zahl "2" durch die Zahl "3" redaktionell noch richtig gestellt.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar, da mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und die Bebauung sinnvollerweise im Ortskern als "Innenentwicklung" erfolgt. Da es sich bei dem Gebäude Fl.Nr. 2 um eine Grenzbebauung nach Norden handelt, die Abstandsflächen dort nicht nachgewiesen werden können und auch das nördliche Nachbargebäude in ganz engem Abstand bereits besteht, ist eine Erhöhung der Wandhöhen bzw. Geschosse, z.B. eines Dachgeschosses mit erhöhtem Kniestock, nicht möglich.

Im bauaufsichtlichen Verfahren soll ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass wegen der Grenzbebauung nach Norden der erforderliche Brandschutz eingeplant und nachgewiesen werden kann.

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 22.02.2011 die Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 10.03.2011 hat in der Zeit vom 04.04.2011 bis 05.05.2011 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2011 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2011 als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung:

Seeshaupt den 22.06.2011
Gemeinde



Bernwieser, 1. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 27.06.2011 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.

Seeshaupt den 27.06.2011
Gemeinde



Bernwieser, 1. Bürgermeister

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Baugrenze
(Darstellung ins schwarz-weiß: Bestand unverändert)
3. Umgrenzung der Flächen für Garagen(Ga) und Stellplätze(S)
4. Pflanzgebot: zu pflanzende heimische Laubbäume großkronig/ kleinkronig; Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und ggf.nachzupflanzen; Vorgeschlagene Bäume:
- Feldahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Apfeldorn Crataegus lavalei Carrierei
und vor allem Obstbäume, jedoch nur Hochstämme

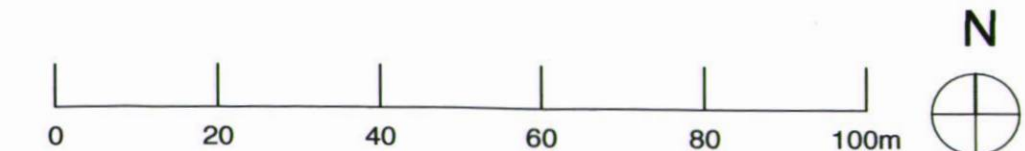
C. Hinweise durch Planzeichen

1. -12,50- Maße in Meter, hier 12,50 m
2. 2 Flur-Nummer, hier 2

Aktuelles Luftbild mit Katasterkarte



Gemeinde Seeshaupt - 21. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II" M. 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 10.03.2011

Rudolf Reiser