



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

§ 1 Im Bereich der Fl.Nr. 211/2 und 211/3 werden folgende Änderungen getroffen:

1. Auf der Westseite des Trachtenheims wird eine Baugrenze mit eigenständiger Grundfläche für ein eingeschossiges Gebäude festgelegt.
2. Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
3. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
4. 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.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Fläche für den Gemeinbedarf, hier kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ("Trachtenverein")
3. Abgrenzung von Gebäudeteilen unterschiedlicher Wandhöhen
4. GR 58 zulässige Grundfläche, hier 58 Quadratmeter
5. Baugrenze
6. E+D=II* Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (I+D = II*; Kniestock über I max. 1,60 m; DG kann Vollgeschoss werden)
7. WH 3,0 WH 4,5 max. zulässige Wandhöhe, hier 3 m Nordseite ("Traufe"); 4,25 m Südseite ("First");
8. Firstrichtung festgelegt
9. SD Satteldach
10. PD Pultdach
11. st steile Dachneigung, z.B. über 35°
12. f flache Dachneigung, hier kleiner 15°
13. Verkürzung von Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen, hier Ersatzbau und Verlängerung um ca. 3 m, und verkürzte Abstandsflächen für den Baubestand es Hauptgebäudes
14. Soweit keine verkürzten Abstandsflächen durch Planzeichen B.13 festgelegt sind, sind die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

C. Hinweise durch Planzeichen

1. -15.50- Maße in Meter, hier 15,50 m
2. 211/2 Flur-Nummer, hier 211/2
3. vorgeschlagene Gebäude
4. bestehende Haupt- und Nebengebäude
5. Pflanzvorschlag: 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 Carriere
 und vor allem Obstbäume, jedoch nur Hochstämme

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.

Der Trachtenvereins Würmseer Seeshaupt - St. Heinrich beantragte mit Schreiben vom 26.01.2015 die Änderung des Bebauungsplans, um einen Ersatzbau für das zwischenzeitlich überalterte, aber für Vereinszwecke und öffentliche Veranstaltung unabhängige Nebengebäude von derzeit ca. 6 mx6,55 m zu schaffen. Um einen größeren Raumbedarf unterzubringen, ist die Erweiterung um 3 m nach Westen beabsichtigt.

Nördlich des bestehenden, knapp an der Grundstücksgrenze stehenden eingeschossigen Vereinshomes, besteht ein öffentlicher Fußweg. Dieser führt - allerdings ohne eigene Flurnummer - nach Westen in Richtung Sportplatz und ist auch häufig begangen (Gewohnheitsrecht).

Der Antragsteller möchte die auf den Grundstücken Fl. Nr. 211/2 und 211/3 errichtete Hütte (Anbau Trachtenheim) durch einen um 3,00 m längeren Neubau ersetzen. Da für diese Verlängerung keine Baugrenze vorhanden ist und das Landratsamt Weilheim-Schongau keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen würde, wird eine Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte II“ erforderlich.

Im Rahmen der vereinfachten Bebauungsplanänderung wird das früher zum Abbruch vorgesehene Gebäude nunmehr als eingeschossiges Pultdachgebäude mit einer Baugrenze festgelegt. In Anlehnung an den Bestand wird dabei die nördliche Baukante beibehalten und um ca. 3 m nach Westen verlängert. Insofern werden abweichende Abstandsflächen festgelegt.

Die Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen für den Ersatzbau einschließlich der geringen Erweiterung erscheint städtebaulich vertretbar, da durch den bestehenden Bebauungsplan eine Bebauung auf der nördlich angrenzenden Fl.Nr. 265/2 durch die festgelegten Baugrenzen ausgeschlossen ist, die Wandhöhe des Ersatzbaus auf 3 m beschränkt ist und nur ein nach Süden ansteigendes relativ flaches Pultdach zugelassen wird. Dadurch werden die Verschattungen auf der Nordseite gering gehalten, ebenso auch die Störungen, da dieses verlängerte Gebäud den evtl. Hoflarm im Trachtenvereinsgrundstück günstig abschirmt. Im übrigen wäre ersatzweise auch ein vergleichbares Nebengebäude mit 9 m an der Grundstücksgrenze festsetzbar, was für den nördlichen Nachbar eher ungünstiger wäre.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar, da mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, die Bebauung sinnvollerweise im Ortskern als "Innenentwicklung" erfolgt, und Belange des Gemeinbedarfs unterstützt werden können.

Grundflächen werden in der Änderung ergänzt, da diese auch schon bisher fehlten. Im bauaufsichtlichen Verfahren soll ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass wegen der grenznahen Bebauung nach Norden der erforderliche Brandschutz eingeplant wird.

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.

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (April bis August) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 03.02.2015 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 11.03.2015 hat in der Zeit vom 25.03.2015 bis 27.04.2015 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.03.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 19.05.2015 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2015 als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung:

Seeshaupt den 25.06.2015
 Gemeinde
 (Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 26.06.2015 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 26.06.2015
 Gemeinde
 (Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister



Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II" M. 1 : 500

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 11.03.2015
 Rudolf Reiser