



22. Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt-Ortsmitte II", Gemeinde Seeshaupt, gem. § 13 a BauGB
 Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a 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 (Planzeichnungsverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese von Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

- A. Änderung**
- § 1** Im Bereich der Fl.Nr. 5 und 5/1 werden folgende Änderungen getroffen:
1. Auf der Westseite wird ein neuer Bauraum eingepflanzt mit Verbindungsgang zum Baubestand.
 2. Die Fläche für Stellplätze und Garagen werden erweitert festgesetzt.
 3. Die Anzahl der WE entfällt; diese ergeben sich aus der früheren Förmlichen B-Planänderung hierzu. Die gem. § 19(4) BauNVO max. Grundflächenzahl darf hierbei bis zu 0,85 betragen.
 4. Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Umgriff gem. Ziff. B.1 die ursprüngliche Planzeichnung. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
 5. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
 6. 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** (Nummerierung analog B-Plan Ortsmitte II)
- 1.2 (MI) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - 2.1 II max. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
 - 3.1 [Dashed line] Baugrenze
 - 7.2 [Dotted line] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Maß der Nutzung
 - A. GR125 zulässig Grundfläche in Quadratmeter, hier z.B. 125 qm
 - 3.4 SD PD Satteldach; Pultdach
 - st f steile Dachneigung über 35°; flache Dachneigung unter 35°
 - 5.8 [Red dashed box] Ga St Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St; mit Anzahl Plätze)
 - B. [Green hatched] Ein- und Durchgrünungsflächen des Baugrundstücks zum Bodenschutz
 - C. [Green dotted] Stellplatzflächen wasserdurchlässig mit mind. 30 % Fugenanteil; Versiegelungsverbot
 - 6.4 [Green circle with cross] Pflanzgebiet: zu pflanzende heimische Laubbäume; spätestens in der der Inbetriebnahme des westlichen Neubaus in der folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. großkronig/ kleinkronig; Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen; Vorgeschlagene Baumarten:
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Vogelbeere Sorbus aucuparia
 - Apfeldorn Crataegus lavalei Carrierei
 und vor allem Obstbäume, jedoch nur Hochstämme
 - [Green hatched] zwingend zu pflanzende Heckenstrukturen aus immergrüner Eibe (*Taxus baccata*) Höhe mind. 0,75m; max. 1,25m zur Gestaltung des Ortsbildes
 - 8.12 [Green circle with cross] zu erhaltender Baum; die Anforderungen der DIN 18920 sind zu beachten!
 - 7.1 [Black line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

- C. Hinweise durch Planzeichen**
1. -12,50- Maße in Meter, hier 12,50 m
 2. 5 Flur-Nummer, hier 5
 3. [Dotted line] vorhandene Grundstücksgrenze
 [Dashed line] entfallende Grundstücksgrenze
 4. [Grey rectangle] vorhandene Gebäude
 5. [Hatched rectangle] vorgeschlagene neue Gebäude
 6. Für den Erweiterungsbau soll ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, in dem Erhalt der vorhandenen Gehölze, Neupflanzungen und Begrenzung der Versiegelung gesichert werden.

C. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a 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. 5 und 5/1 (inzwischen zusammengelegt) soll ein Erweiterungsbau im Westen errichtet werden. Bisher ist beim vorhandenen Hauptgebäude im Osten eine bauliche Erweiterung nach Westen vorgesehen. Aus Gründen der Grundrissökonomie und des unvermeidbar hohen Aufwandes wird nun der Errichtung eines separaten Gebäudes im Westen der Vorzug gegeben. Im Gegenzug wird der bisherige Bauraum auf der Ostseite des Grundstücks verkleinert, so dass die realisierbare Nutzung etwa gleich bleibt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen, wobei die max. Grundflächenzahl einschließlich der Flächen nach § 19 (4) BauNVO gering überschritten wird. Zugelassen in der Satzung wird eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,80 auf max. 0,85. Diese Überschreitung ist aber nur zulässig, wenn die in der Planzeichnung zu erhaltenden 2 Bäume im Westen an der Pettenkoferallee und im Osten an der Penzberger Straße erhalten bleiben. Bereits jetzt muss der nördliche der 3 vorhandenen Bäume an der Pettenkoferallee gefällt werden. Hier werden dann 5 Stellplätze zugelassen, was im Hinblick auf den Kronenumfang und die Lage der Stellplätze im Kronenbereich grenzwertig ist. Bei allen baulichen Maßnahmen sind deshalb die Anforderungen und Schutzmaßnahmen der einschlägigen DIN 18920 strikt zu beachten. Eine Stellplatzbreite von lediglich 2,30 m ist dabei abzulehnen, da sie nicht den tatsächlichen Anforderungen im Hinblick auf die heute überbreiten Autos entspricht; eingeplant in der Planzeichnung wurden daher mind. 2,50m. Max. sind in den eingeplanten Flächen damit 32 Stellplätze und Garagen möglich. Im Hinblick auf das von der Unteren Naturschutzbehörde angeregte Baumgutachten hat der Gemeinderat festgelegt, dass über die Bauphase eine Fotodokumentation angelegt wird.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in der 1. Förmlichen Änderung i.d.F. v. 14.09.2004 in einem flächenbezogenen Verteilerschlüssel festgelegt, was städtebaulich klar und eindeutig ist. Darüber hinaus sind wegen des innerörtlichen Mischgebietscharakters gewerbliche Nutzungen zulässig und erwünscht. Städtebaulich ist die Änderung vertretbar, da mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und die Bebauung vorrangig im Ortskern als "Innenentwicklung" erfolgt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Im vorliegenden Fall stellt die Lösung einen grenzwertigen städtebaulicher Kompromiss dar. Sinnvoller wäre jedoch eine Lösung zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gemeinsame mit der Gemeinde Seeshaupt, um die fehlenden Stellplätze u.a. auch im Rathausumfeld zu schaffen. Zu bedenken hätte die Gemeinde auch die laufende Dorferneuerung mit der Maßgabe, mehr Qualität in Seeshaupt zu schaffen.

Artenschutz: Der Bauherr darf keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis September) vornehmen und vor Baubeginn ist der Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen (insbesondere Fledermäuse!).

Da durch die Schaffung des zusätzlichen Baurechts ggf. auch die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes betroffen sind, wird die Änderung als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren wird angewandt. 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.



Auszug Bebauungsplan "Ortsmitte II"

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 16.05.2018 die Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
 Dabei wurde über die Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung informiert, ebenso, dass der Plan im beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.
2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 05.07.2018 hat in der Zeit vom 20.08.2018 bis 19.09.2018 stattgefunden.
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.08.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 19.09.2018 gegeben.
3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 02.10.2018 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2018, redakt. ergänzt 02.10.2018, als Satzung beschlossen.

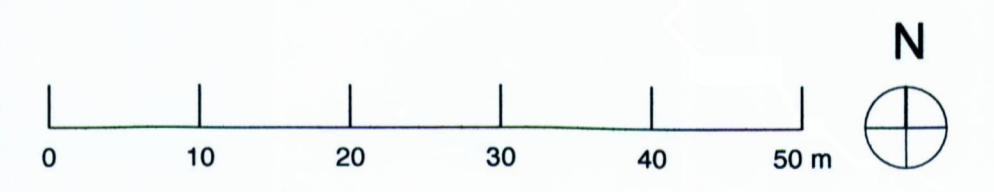
4. Ausfertigung der Satzung:
 Gemeinde Seeshaupt den 24.10.2018
 (Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 25.10.2018 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.

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 25.10.2018
 (Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - 22. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt - Ortsmitte II" M. 1 : 500



Planfertiger:
 Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regmstr. Aignerstraße 29 81541 München
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

München, den 05.07.2018
 redakt. ergänzt: 02.10.2018

Rudolf Reiser