

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

26. Änderung Bebauungsplan "Ortsmitte II"
im Bereich Pfarrer- Behr- Weg 7 und 7a
der Fl. Nrn. 244/2 und 244/4, Gemarkung Seeshaupt

gem. §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 16.05.2022

Gemeinde Seeshaupt

Weilheimer Str. 1-3

82402 Seeshaupt

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Grundstücke Fl.Nrn. 244/2 und 244/4, Gemarkung Seeshaupt sind mit einem Doppelhaus bebaut und werden über den Pfarrer- Behr- Weg erschlossen.

Die Grundstücke haben eine Größe von 1.056 m².



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan (Quelle: Bayernatlas, April 2022)

Ziel ist es, statt der bestehenden Fertig-Garagen für beide Grundstücke je einen Carport für 2 Stellplätze zu errichten.

Flur-Nr. 244/4 Haus 7a:

Die Umgrenzung für die Parkmöglichkeit soll möglichst identisch der Position der Garagen des südlich- gelegenen Nachbarn Fl.Nr. 245/2 angesetzt werden. Hier geht es um eine Verschiebung von ca. 4 Meter zur Straße hin. Bei dem Pfarrer- Behr- Weg handelt es sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße. Die aktuelle Position verdeckt das Glashaus des selbigen Nachbarn. Ziel ist es den ansonsten verlorenen Raum sinnvoller als Garten zu nutzen. Vorgespräche mit dem betroffenen Nachbarn führten zur Zustimmung.



Abb. 2 bestehende Garage mit beabsichtigter Verschiebung Richtung Pfarrer- Behr- Weg (Foto: Fam. Eckes)

Flur-Nr. 244/2 Haus 7a:

Ziel ist es, das Baufenster für den geplanten Carport möglichst nahe an die nordöstliche Ecke des Grundstücks anzusetzen und somit um ca. 3 Meter nach Osten bis an den Zaun versetzen - und somit den ansonsten verlorenen Raum sinnvoller nutzen. Die beiden Nachbarn unterstützen dieses Vorhaben ebenfalls positiv. Insbesondere der Nachbar nach Norden freut sich über die freie Blickachse vom Garten nach Süden.



Abb. 3 bestehende Einzelgarage mit beabsichtigter Verschiebung (Foto: Fam. Eckes)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am ...03.2022 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die 26. Änderung Bebauungsplan "Ortsmitte II" im Bereich Pfarrer- Behr- Weg 7 und 7a der Fl. Nrn. 244/2 und 244/4 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortsmitte II" und seiner vorangegangenen Änderungen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Notwendig ist Änderung Festsetzungen durch Plan und Text zur Neuordnung der Flächen für Garagen und Nebengebäude.

Folgende wesentliche Vorgaben der 25. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ortsmitte II“ sind für den Geltungsbereich der 26. Änderung gültig:

- Lage Garagen außerhalb der Baugrenze
- Stellplatz, Standort vorgeschlagen

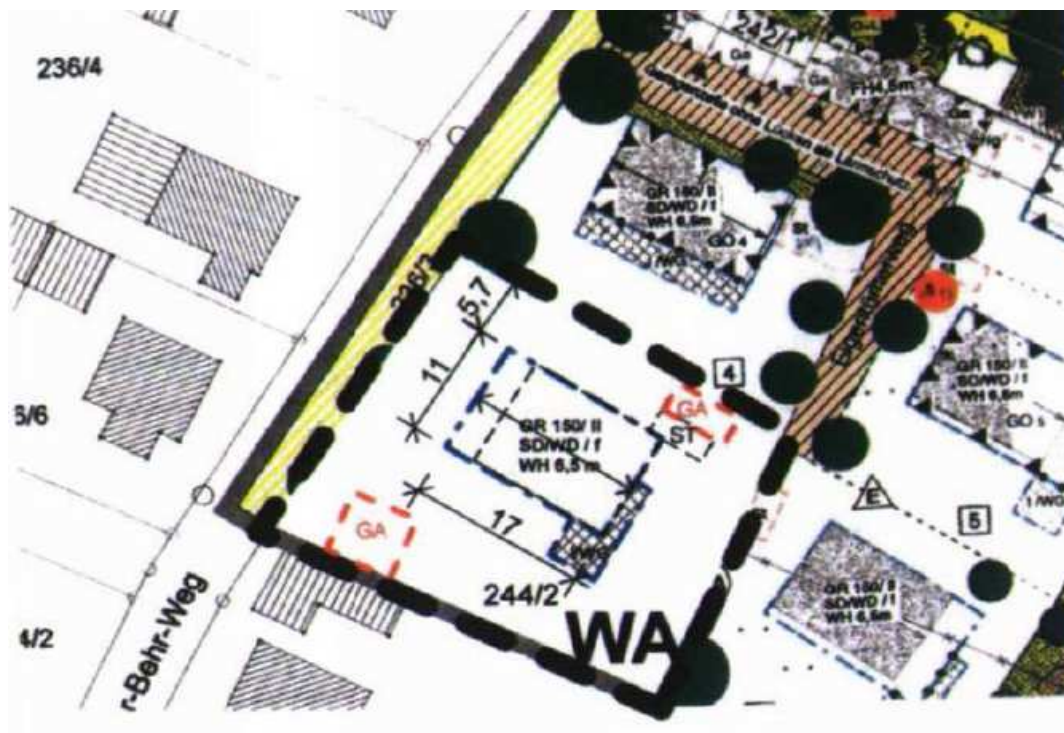


Abb. 4 Lage des Auszug Planzeichnung 25. Änderung Bebauungsplan "Ortsmitte II"

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung in der 25. Änderung ist für das Flurstück Nr. 244/4 Nr. 7 eine Doppelgarage mit Abstand von ca. 5,0 Meter zum Pfarrer- Behr- Weg und für das Grundstück Nr. 244/2 Haus Nr. 7a eine Einzel-Garage sowie ein Stellplatz mit einem Abstand von ca. 3,5 m vom Privatweg zulässig.

Begründung zur Änderung

Es handelt sich um eine geringfügige Anpassung der Lage der Flächen für Garagen und Stellplätze. Städtebaulich wird mit neuer Situierung des Carports auf dem Grundstück 244/4 die Flucht des bestehenden Nebengebäudes des Nachbarn aufgenommen.

Änderung der Festsetzungen durch Text und Plan

Die Fläche für Garagen und Nebengebäude wird gem. Festsetzung und Planzeichen Nr. 3 neu situiert und neu formuliert. Es werden zwei Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) festgesetzt.

Bad Kohlgrub, den 16.05.2022

Seeshaupt, den



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt