



**Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Unterfeld", 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), Art. 81 Abs. 3 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. 464/1 werden folgende Änderungen getroffen:

1. Der Bebauungsplan "Unterfeld" i.d.F. vom 23.06.1976, zuletzt geändert 06.07.2012, wird auf Fl.Nr. 464/1 durch nebenstehende Planzeichnung geändert. Der bisherige Planenteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den nebenstehenden Planenteil ersetzt.
2. Die übrigen Festsetzungen der Ziffer B. dieser Bebauungsplanänderung sind Bestandteil der Satzung.
3. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.
4. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unterfeld" 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 (gilt nur für die nebenstehende Änderung!)**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Allgemeines Wohngebiet; die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.
3. Baugrenze; die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten!
4. Fläche für Garagen (Ga), Stellplätze (St); innerhalb der Baugrenzen ebenso zulässig. Stellplatzflächen müssen versickerungsfähig ausgebildet werden!
5. Haustyp II: 2 Vollgeschosse zwingend, kein Kniestock; höchstens 2 Wohnungen gestattet.
6. GR 150 Grundfläche des Wohnhauses max. 150 qm
7. GFZ 0,30 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,30; Bei Einhaltung der GR 150 und zwei Vollgeschossen kann die max. zulässige Geschossflächenzahl von 0,30 geringfügig um bis zu 10 % überschritten werden.
8. Firstrichtung verbindlich
9. Zufahrt verbindlich
10. Pflanzgebot: Bei Neubauten sind pro 300 qm Baugrundstücksfläche mindestens 1 großkroniger heimischer hochstämmiger Laubbaum / Obstbaum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm;

**C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

1. Maße in Meter, z.B. 8,0 m
2. Flur-Nummer
3. Bestehende Gebäude
4. Bestehende Grundstücksgrenze
5. Umgriff Bebauungsplan "Unterfeld" (nachrichtliche Darstellung!)

**C. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan "Unterfeld", Gmkg. Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 19.11.1982 in Kraft getreten.

Der Bereich der Fl.Nr. 464/1 ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Die bisherigen Festsetzungen werden hinsichtlich der baulichen Dichte (GR 150 qm) beibehalten.

Das Hauptgebäude wird einschließlich Baugrenzen um 90° gedreht. Im Bereich des Wendehammers werden noch 2 Stellplätze situiert, die für die 2. zulässige Wohneinheit erforderlich sind, da auf dem Grundstück nur eine Doppelgarage vorgesehen ist.

Audrücklich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Festsetzung Ziff. 3 des Ausgangsbauungsplanes mind 800 qm Baugrundstück erforderlich sind. Dies bedeutet, dass auf dem vorhandenen Grundstück Fl.Nr. 464/1 zwar 2 WE zulässig sind, jedoch kein typisches Doppelhaus. Ein Doppelhaus kommt nach der gängigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes dadurch zustande, dass die beiden Haushälften auf eigenen Buchgrundstücken stehen. Eine Grundstücksteilung der betreffenden Fl.-Nummer 464/1 ist damit unzulässig.

Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, und es wird der Solarnutzung Vorschub geleistet durch die Südorientierung.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unterfeld" gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Diese Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig.

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 § 13 Abs. 3 und in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 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 22.11.2016 die Änderung Bebauungsplan "Unterfeld", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 07.12.2016 hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis 17.07.2017 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.06.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2016, redakt. ergänzt 19.09.2017 als Satzung beschlossen.

4. Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.

Ausfertigung der Satzung:  
  
 den 24.10.2017  
 Bernwieser, 1. Bürgermeister

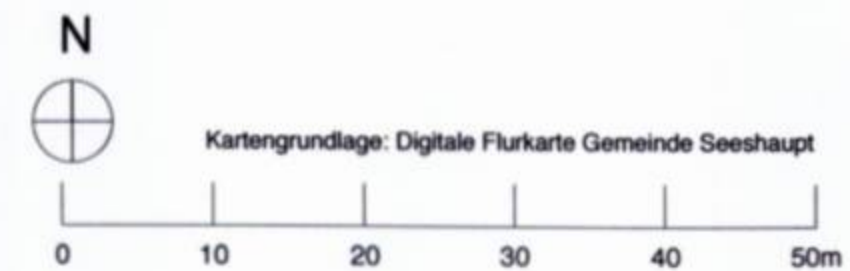
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 25.10.2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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.

den 25.10.2017  
 Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Unterfeld" Fl.Nr. 464/1** Maßstab: 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 07.12.2016  
 redakt. ergänzt: 19.09.2017