

STARNBERGER SEE

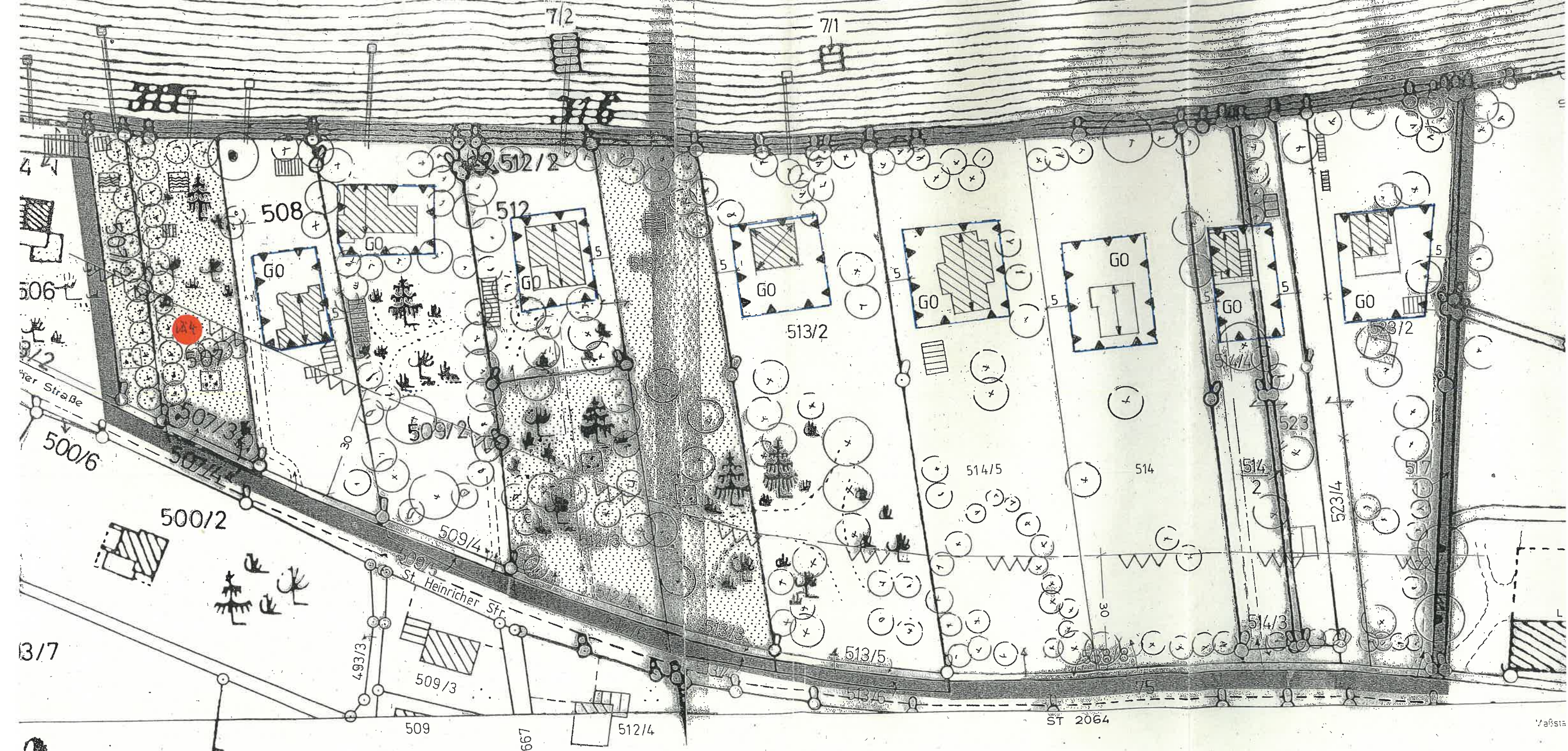
SEE BEZIRK
LANDKREIS STARNBERG

M 1:1000

1. Förmliche Änderung
des Bebauungsplanes
"Seeufer – westlich Lido" I
Gemeinde Seeshaupt

M 1:1000

19.03.2002
17.07.2002



1. FÖRMLICHE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

"SEEUFER – WESTLICH LIDO" *I*

GEMEINDE SEESHAUPT
LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU

M 1 : 1000

ENDFERTIGUNG

ERSTELLT: 11.03.2002
GEÄNDERT: 19.03.2002
17.07.2002

PLANFERTIGER:

PLANUNGSSTELLE

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM
I.A.

Michael Schleich
Dipl.-Ing.(FH) Michael Schleich

TEL.: 0881/681-244 FAX.: 0881/681-335
E-MAIL: M.Schleich@lra-wm.de



Satzung der Gemeinde Seeshaupt zur

1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Seeufer – westlich Lido“ vom 05.03.2002

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – erläßt die Gemeinde Seeshaupt folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Änderung des Bebauungsplanes „Seeufer – westlich Lido“.

Der Bebauungsplan „Seeufer – westlich Lido“ der Gemeinde Seeshaupt vom 12.10.1984 wird wie folgt geändert:

1. Der Punkt A) - Zeichenerklärung für die Festsetzungen - wird für den Haustyp wie folgt geändert:

Der bisherige Haustyp „I+D“, Erdgeschoß und zulässiger Ausbau des Dachgeschosses; Kniestock zulässig bis max. 1/7 der Giebelbreite, jedoch höchstens 1,5 m“ wird ersetzt durch:

„Haustyp II, Kniestock über dem Erdgeschoß zulässig bis max. 1/7 der Giebelbreite, jedoch höchstens 1,5 m, maximal zulässige Wandhöhe 5,00 m, gemessen von Oberkante Kellerdecke bis Oberkante Dachhaut.“

2. Der Punkt A) - Zeichenerklärung für die Festsetzungen - wird folgt geändert:

Der Haustyp III, max. III Vollgeschoße, Kniestock über dem III Vollgeschoß unzulässig, entfällt.

3. Der Punkt A) - Zeichenerklärung für die Festsetzungen - wird für die verbindliche Firstrichtung wie folgt geändert:

Es wird folgender neuer Satz angefügt:

„An Satteldächern sind Krüppelwälm zulässig.“

4. Im Punkt A) - Zeichenerklärung für die Festsetzungen - wird folgendes Planzeichen neu aufgenommen:



Umgebung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

GO Grundrißorientierung, siehe Punkt C) – Festsetzungen durch Text, Ziffer 16

5. Der Punkt C) – Festsetzungen durch Text – wird für die Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung) wie folgt geändert:

Die bisherigen Sätze 2, 3 und 4 „Als höchstzulässige überbaute Grundfläche eines Wohnhauses wird für den Haustyp I+D 180 m², für den Haustyp III 200 m² festgesetzt. Die im Geltungsbereich zulässigen Wohnhäuser vom Typ I+D werden auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Beim Haustyp III sind 3 Wohneinheiten zugelassen.“ wird durch folgende neuen Sätze ersetzt:

„Als höchstzulässige überbaute Grundfläche eines Wohnhauses werden 220 m² festgesetzt. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.“

6. Der Punkt C) – Festsetzungen durch Text – wird für die Ziffer 5 (Dachform) wie folgt geändert:

Der bisherige 6. Satz „Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,6 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen“ entfällt.

7. Der Punkt C) – Festsetzungen durch Text – wird für die Ziffer 8 (Nebengebäude) wie folgt geändert:

Der bisherige 1. Satz im 3. Absatz „Auf den Wohnbaugrundstücken sind zusätzlich zu den Garagen weitere Nebengebäude nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 m² zugelassen“ wird durch folgenden neuen Satz ersetzt:

Auf den Wohnbaugrundstücken sind zusätzlich zu den Garagen weitere Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 75 m² zugelassen.

8. Der Punkt C) – Festsetzungen durch Text – wird für die Ziffer 16 (Immissionsschutz) wie folgt geändert:

Die Ziffer 16 erhält folgende neue Fassung:

„Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind übergeordnete Räume (Kinder- Schlaf- und Wohnzimmer) so zu errichten, daß sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden, Osten oder Westen besitzen.“

9. Unter Punkt E) – Hinweise – werden folgender Punkte aufgenommen:

- 9.1) „Für Dachflächenfenster gelten die Festsetzungen unter Punkt 2.5 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt.“
- 9.2) „Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.“

10. Die Festsetzungen der Baugrenzen im bisherigen Planteil werden durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Hinweis: Alle nicht geänderten Teile des Bebauungsplan „Seeufer – westlich Lido“ in der Fassung vom 12.10.1984 haben weiterhin Gültigkeit

§ 2 In-Kraft-treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Seeufer-westlich Lido“
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

Der Bebauungsplan „Seeufer – westlich Lido“ wurde mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 20.03.1987 genehmigt. Dieser Bebauungsplan wurde bisher drei mal geändert.

In der Sitzung am 05.03.2002 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, den Bebauungsplan im förmlichen Verfahren zu ändern.

Zur Ziffer 1 und 2:

Da die Art der Ausführung nicht mehr regelbar ist, sondern nur die Zahl der Vollgeschoße, wird auf die Unterscheidung der verschiedenen Haustypen verzichtet. Die Festsetzung der Kniestockhöhen sind in der ursprünglichen Fassung nicht eindeutig, da nicht angegeben ist wie die Kniestockhöhe zu ermitteln ist. Aus diesem Grund soll die Festsetzung um die Ermittlung der Kniestockhöhe ergänzt werden. Desweiteren soll eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt werden.

Zur Ziffer 3:

Die Ergänzung der Zulässigkeit von Krüppelwalmdächer entspricht den durch das Ortsbild vorgegebenen historischen Gegebenheiten und gleicht sich an die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt an.

Zur Ziffer 4 und 8:

Die bestehende Formulierung bzgl. des Immissionsschutzes ist zu ungenau und soll neu formuliert werden.

Zur Ziffer 5:

Bei drei bisher beantragten vereinfachten Änderungen wurden die Baugrenzen erweitert. So wurden auf Fl.Nr. 509/2 205 m² und auf Fl.Nr. 514/4 220 m² überbaute Fläche erreicht.

Aufgrund der Gleichbehandlung und der gewachsenen Wohnansprüche und Wohnstandards soll nun für alle Grundstücke im Geltungsbereich die maximal überbaute Fläche auf 220 m² festgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen sind in diesem Bebauungsplangebiet besonders groß bemessen, so daß die Vergrößerung der überbauten Fläche städtebaulich zu vertreten ist.

Zur Ziffer 6 und 9.1:

Die Festsetzungen bzgl. der Dachflächenfenster werden der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt angepaßt.

Zur Ziffer 7:

Der im Bebauungsplan enthaltene Satz „Auf den Wohnbaugrundstücken sind zusätzlich zu den Garagen weitere Nebengebäude nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 50 m² zugelassen“ ist widersprüchlich und soll im Rahmen der Änderung korrigiert werden.

Naturschutz:

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung an den Bestand erreicht werden. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche eines Wohnhauses wird von 180 m² auf 220 m² erhöht. Die zulässige Grundfläche für Nebengebäude wird um ca. 20 m² reduziert. Bei 8 Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedeutet dies eine Erhöhung der versiegelten Fläche von ca. 160 m².

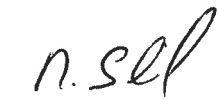
Bei einer hier festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² ergibt die Berechnung der GRZ einen Wert von 0,09. Dieser Wert liegt weit unter der Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 17 BauNVO).

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die nicht bebaute Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist, sowie Laub- und Obstbäume zu pflanzen sind.

Aufgrund der genannten Faktoren ist den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Erstellt:
Planungsstelle im Landratsamt
Weilheim-Schongau

Weilheim, den 11.03.2002
i.A.



M. Schleich

Gemeinde Seeshaupt, 19.08.2002



Kirner, 1. Bürgermeister

geändert: 17.07.2002

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 05.03.2002
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
vom 04.04. bis 19.04.2002
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)
vom 24.05. bis 28.06.2002
- 4.a Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 04.06. bis 05.07.2002
- 4.b nochmalige öffentliche Auslegung
vom 25.07. bis 09.08.2002
5. Satzungsbeschluß am 13.08.2002 (§ 10 BauGB)

Seeshaupt, 19.08.2002

Kirner

Kirner, 1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 30.08. bis 03.10.02 bzw. am (§ 10 BauGB)
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 30.08.2002

Seeshaupt, 02.09.2002

Kirner

Kirner, 1. Bürgermeister

