

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

**10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II,
im Bereich der Fl. Nr. 506, Gemarkung Seeshaupt**

gem. §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 03.03.2021

geändert: 08.06.2021

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

Das Grundstück St. Heinricher- Straße Nr. 69, Flurnummern Fl.Nr. 506, Gemarkung Seeshaupt ist mit einem alten Bauernhof und mehreren teilweise neu errichteten Garagen und sonstigen Nebengebäuden bebaut. Ziel ist es, einen Ersatzbau für das alte Bauernhaus zu errichten.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan Westlich Lido Teil II (Quelle: Bayernatlas, Januar 2021)



Abb. 2 bestehendes Hauptgebäude mit Tennenauffahrt

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, müssen das Baufenster, sowie die textlichen Festsetzungen zu Ersatzbauten angepasst werden.

Die Baugrenze wurde in der 7.Änderung des Bebauungsplanes um den damaligen Bestandsbaukörper gelegt. Außerdem wird in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 3.1, 3.2 und 3.3 bestimmt, dass bei einem Ersatzbau Grundform und Proportionen des Bestandes, Dachform und Dachneigung, sowie die Gebäudehöhe beizubehalten sind.

Der geplante Ersatzbau soll den Charme der Hofstelle erhalten. Ein prägendes Element ist die Tennenauffahrt, die dringend erhalten bleiben soll.



Abb. 3 Grundriss geplanter Ersatzbau, blau gestrichelt: Baugrenze 7.Änderung Bebauungsplan (Quelle: Architekturbüro Michij..Kugelmann Architekt)

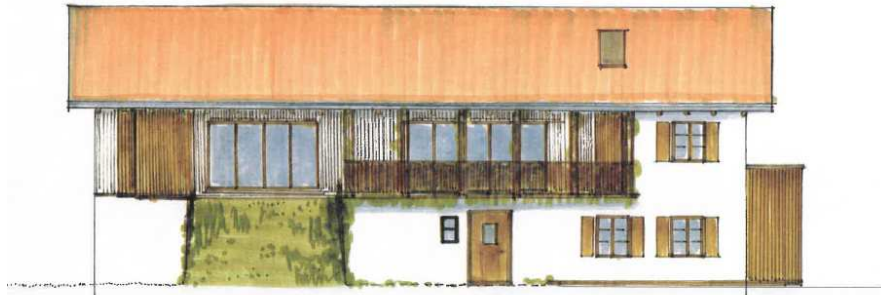


Abb. 4 Südansicht des geplanten Hauptgebäudes (Quelle: Architekturbüro Michij..Kugelmann Architekt)

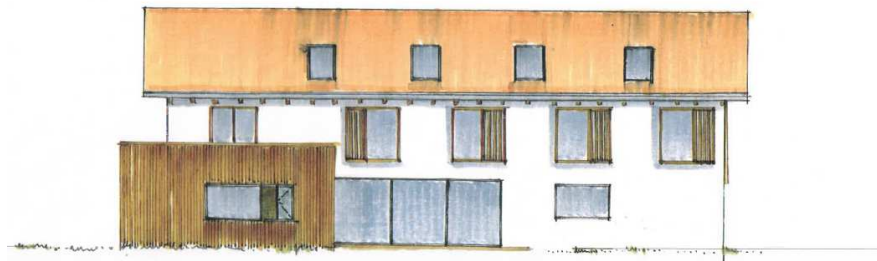


Abb. 5 Nordansicht des geplanten Hauptgebäudes (Quelle: Architekturbüro Michij..Kugelmann Architekt)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄN- DERUNG

Am 08.12.2020 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Änderung für den einfachen Bebauungsplan „Westlich Lido – Teil II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 506, Gemarkung Seeshaupt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauBG 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Lido- Teil II“ (Stand 11.03.1998) und seiner Änderungen werden durch die 10. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „Westlich Lido- Teil II“ sind für den Geltungsbereich der Änderung gültig:

- zwei Vollgeschosse + Dach (auch als Vollgeschoss möglich)
- Dach als Satteldach mit Quergiebel (Festsetzung Nr. 4.2) Dachneigung (f-flach) bis 35 Grad (Festsetzung Nr. 4.7) bzw. Dachneigung des Bestandsgebäudes (32 Grad) bei Ersatzbau
- Baufenster ca. 10 x 23 m (Nr. 3.1) (7.Änderung Bebauungsplan Westlich Lido- Teil II)
- Firstrichtung Ost- West- Richtung
- 2 WE- Wohneinheiten zulässig (7.Änderung Bebauungsplan Westlich Lido- Teil II)
- Gestalterische Festsetzungen zu Ersatzbauten bezüglich der Grundform des Hauptgebäudes, der Dachform und -neigung, sowie der Gebäudehöhe (3.1 bis 3.3)

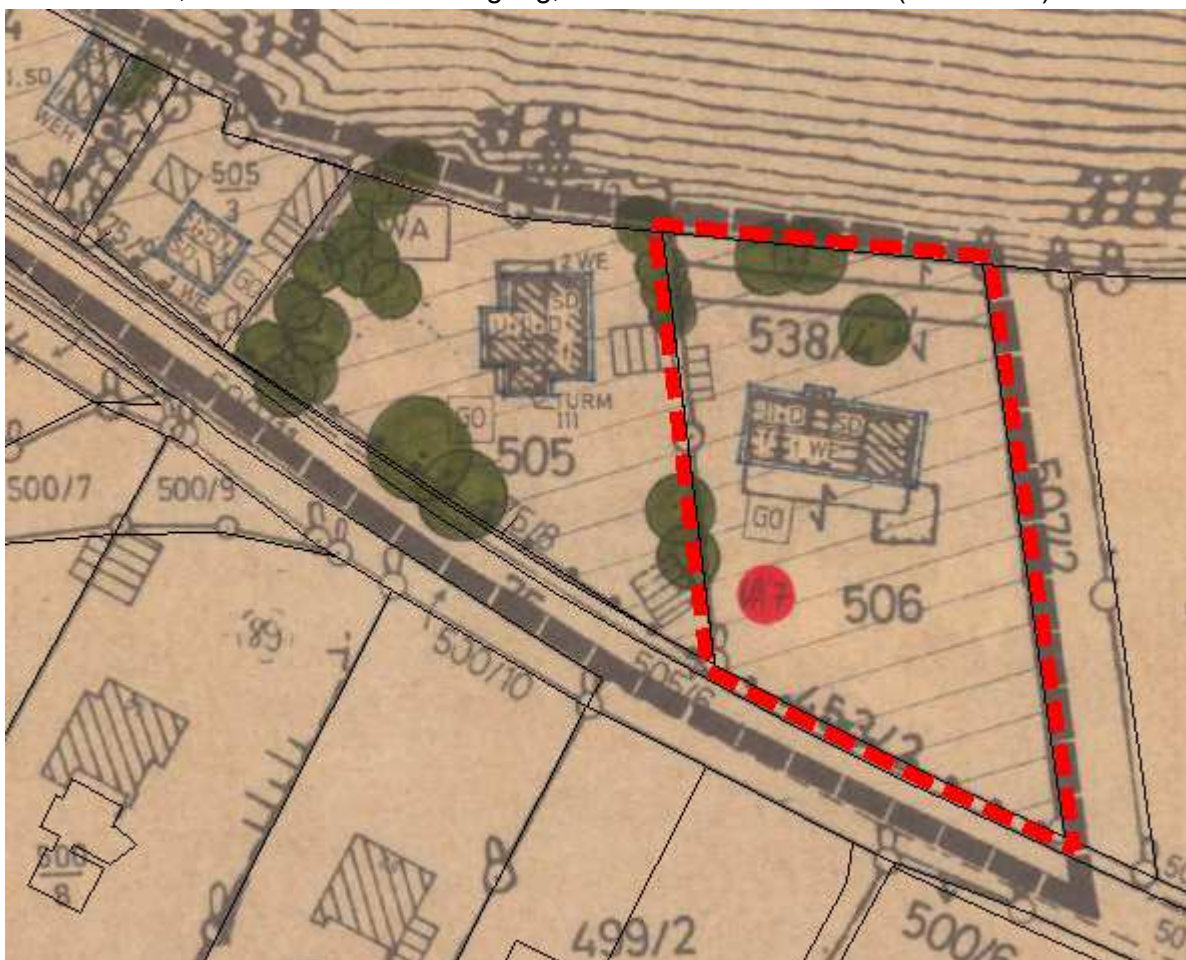


Abb. 6 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Westlich Lido- Teil II“, Fl.Nr. 506 Geltungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

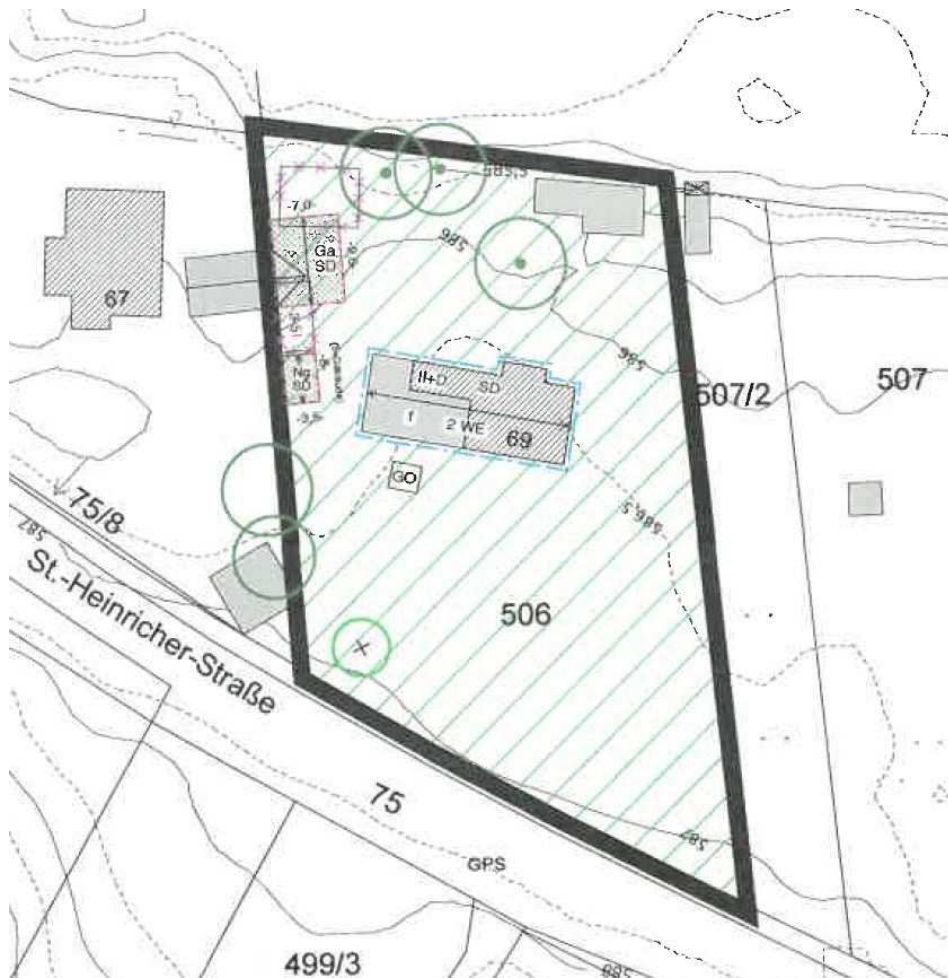
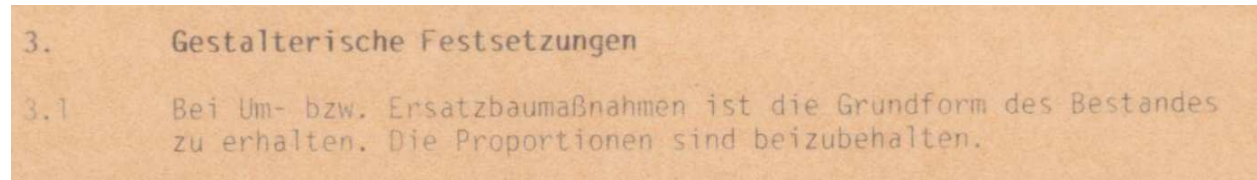


Abb. 7 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Westlich Lido- Teil II“ 7. Änderung, Stand 01.10.2013“, Fl.Nr. 506 Geltungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldach innerhalb eines Baufensters von ca. 10 x 23 Meter vor.



Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Die Baugrenze lässt einen nördlichen Anbau bereits zu. Der neue Anbau ist nach Norden etwas tiefer geplant. Hier wird die Küche als zentraler Ort situiert. Auf Grund des schmalen Hauptbaukörpers ist dieser Vorsprung wesentlich für gute Raumzusammenhänge der erdgeschossigen Wohnräume.

Südseitig soll die Tennenbrücke mit einem Balkon entlang der Fassade fortgesetzt werden.

Dieses - auf Grund seiner Länge baurechtlich nicht untergeordnete Bauteil - krägt um 80 cm über das aktuell gültige Baufeld hinaus. Als gestalterisches Element stellt dieser Balkon die Verbindung zwischen Neu (Haus) und Alt (Auffahrt) her, wodurch sich das Gebäude wie selbstverständlich in den Kontext einfügt.

Die Grundfläche und Proportion des geplanten Gebäudes entspricht nahezu der des Bestandsgebäudes. Der Hauptbaukörper des geplanten Gebäudes ist etwas kleiner und weicht von der Proportion des Bestandes im Grundriss nur unwesentlich ab. Es erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzung bezüglich der Proportion.

Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster geringfügig verschoben bzw. erweitert auf 23,50 x 10,50 m vergrößert und im Norden um einen Vorsprung von ca. 2,0 x 8,50 m erweitert.

Die Proportion darf bei Ersatzbauten geringfügig vom Bestandsbau abweichen, wenn die Grundform des Bestandes erhalten bleibt.

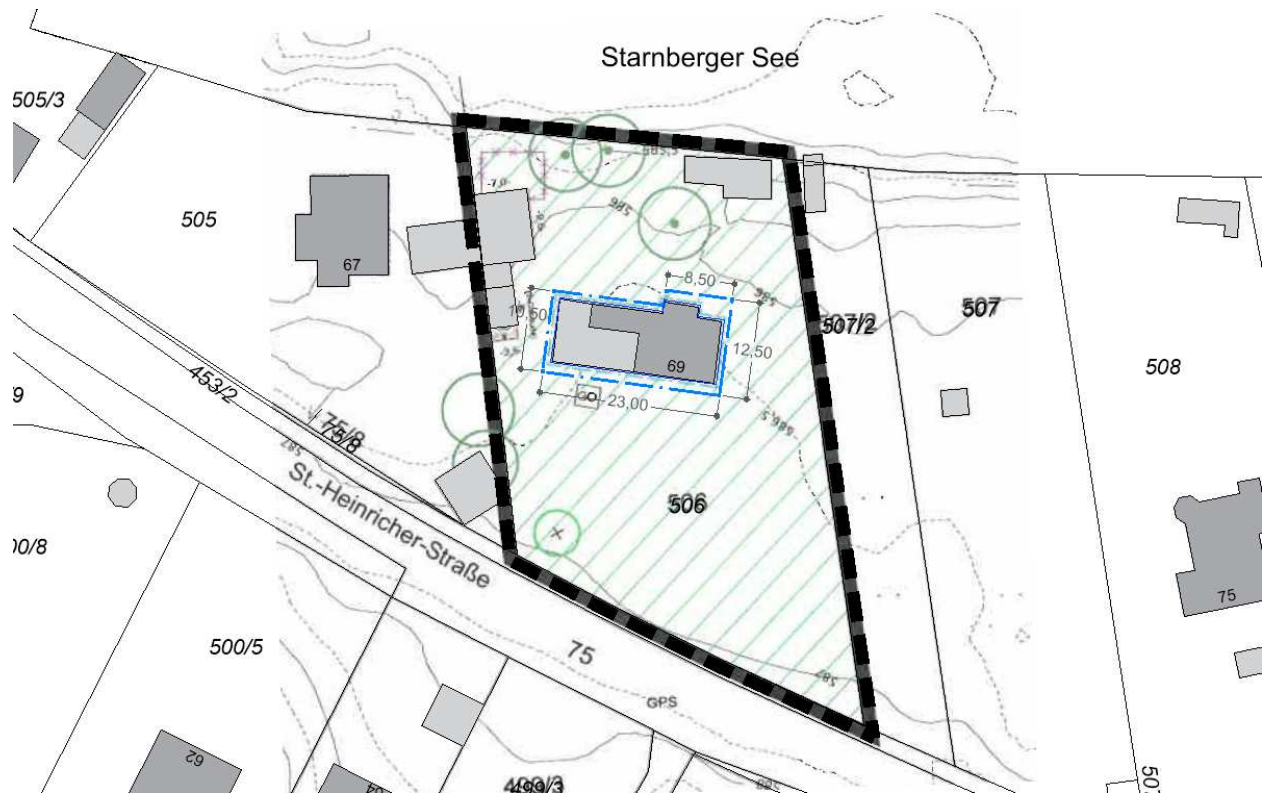
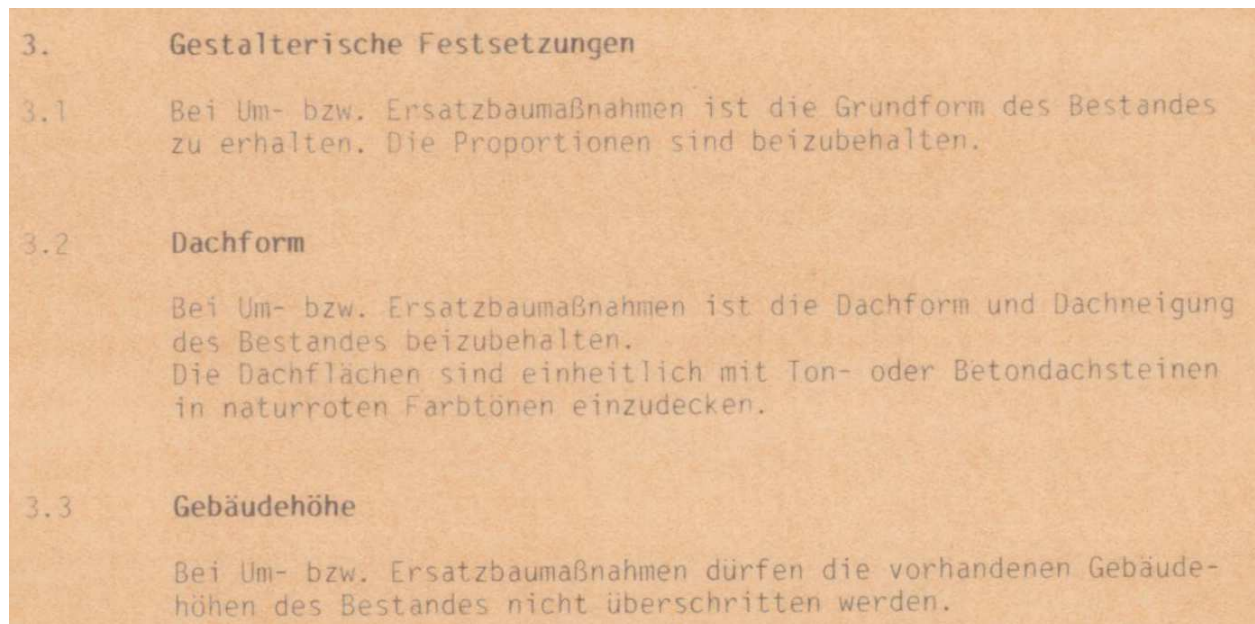


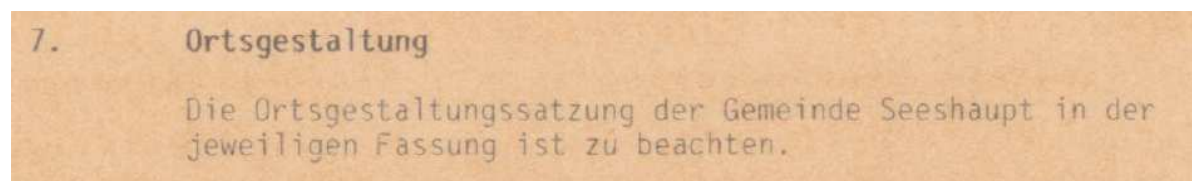
Abb. 8 Überlagerung rechtsgültiger Bebauungsplan (7.Änderung, Stand 01.10.2013): Lage des Baufens-
ter mit der Abgrenzung des erweiterten Baufens-ter der Änderung

Festsetzungen zur Wandhöhe und gestalterischen Vorgaben

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan



Die Wandhöhe ist in der Planzeichnung für das Grundstück Fl.Nr. 506 nicht genau definiert.



Begründung zur Änderung

Wandhöhe:

Festsetzung Nr. 3.3. gibt vor, dass bei Ersatzbauten die vorhandene Gebäudehöhe des Bestandes nicht überschritten werden darf.

Gemäß BayBo müssen Aufenthaltsräume mindestens eine lichte Höhe von 2,40 m aufweisen. Die Raumhöhen im Bestand sind jedoch geringer. Zudem muss das Dach entsprechend der heute geltenden Baustandards gedämmt werden und benötigt dadurch einen entsprechend größeren Aufbau. Daher ist ein Gebäude mit einer geringfügig höheren Wandhöhe von WH 6,50m nötig.

Dachform, Dachneigung:

Das Bestandsgebäude hat einen südseitigen Quergiebel. Da alle Aufenthaltsräume im OG gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes zur Grundrissorientierung auf der Nordseite des Gebäudes situiert werden müssen (Schallschutz) ist die Ausbildung eines Quergiebels nach Süden im Ersatzbau unnötig und soll daher zu Gunsten einer ruhigeren Dachlandschaft entfallen.

Da kein Keller geplant ist, wird durch eine geringfügig steilere Dachneigung (35 Grad) eine bessere Zugänglichkeit des Dachbodens und etwas mehr Stauraum geschaffen.

Nachdem es sich um einen Ersatzbau handelt, bei dem die Dachform und -neigung des Bestandsbaus laut Festsetzung 3.2. übernommen werden müssten, ist eine Änderung der textlichen Festsetzung notwendig. Für Neubauten wäre eine Dachneigung von bis zu 35 Grad zulässig. Diese wird mit dem Ersatzbau nicht überschritten.

Fassadengestaltung

Bezüglich der Anordnung der Fenster trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Daher gilt die Ortsgestaltung der Gemeinde Seeshaupt (Stand 22.08.1998). Diese beschreibt unter §2 Abs. 5 Nr., dass Fenster zu gliedern sind. Außerdem sind Fensteröffnungen bis zu einer Größe von 3 m² als stehende Formate auszuführen, Fensterglasflächen mit einer Breite über 80 cm sind vertikal zu gliedern. In untergeordneten Formaten sind auch Fenster- Sonderformen zulässig. Nachdem die Gliederung der Fensterelemente auf der Nordseite des geplanten Ersatzbaus nicht geplant ist, wird hier von der Ortsgestaltungssatzung abgewichen.

Änderung der Festsetzungen durch Text

Wandhöhe

Die maximal zulässige *Wandhöhe* wird auf 6,50 m festgesetzt. Diese gilt auch für Ersatzbauten. Diese wird gemessen von der Fußbodenoberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut gemessen an der Außenwand. Die Fußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.

Dachform, Dachneigung:

Das Dach des Hauptgebäudes ist als gleichseitiges Satteldach auszubilden.

Es ist eine Dachneigung von bis zu 35° zulässig.

Die Dächer von an das Haupthaus angebauten Nebengebäuden sind auch als Flachdach zulässig.

Untergeordnete, eingeschossige Anbauten am Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen als Flachdach ausgebildet werden.

Fassadengestaltung

Auf der straßenabgewandten Seeseite (Norden) müssen die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt (Stand 22.08.1998) hinsichtlich der Fenstergliederung nicht eingehalten werden.

Bad Kohlgrub, den 08.06.2021

Seeshaupt, den



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt