



Plangrundlage: scan Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II"

#### B. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2.  Baugrenze
3.  Satteldach (mit ungeordnetem Krüppelwalm)
4.  Entfallende Festsetzungen

### Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II", 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. 450/6 werden folgende Änderungen getroffen:

1. Der Bauraum wird an der südwestlichen Ecke um die einspringende Eckfläche erweitert.
2. Als Dachform wird das Satteldach zugelassen mit flacher Dachneigung (Planzeichen f).
3. Eine Erhöhung des Kniestockes ist nicht zulässig.
4. Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
5. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
6. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westlich Lido, Teil 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.

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

Der Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II" Gmkg. Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung am 19.05.1998 in Kraft getreten.

Der Bereich der Fl.Nr. 450/6 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus, und einem Baufenster mit 1 WE festgesetzt. Wegen der Lage direkt am Starnberger See sind die Baugrenzen exakt um den Bestand gezogen.

Auf Antrag des Grundeigentümers wird nunmehr an der dem See abgewandten Seite der Bauraum um die einspringende Südwestecke geringfügig vergrößert. Der vorhandene ortsbildprägende Baubestand wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der beantragten Erhöhung der Wandhöhen bzw. der Errichtung eines Kniestockes von 1,20 m wird nicht zugestimmt, da damit das Erscheinungsbild zum See hin verändert würde.

Derzeit ist als Dachform das Walmdach festgesetzt. Statt dessen wird nunmehr das Satteldach mit flacher Dachneigung zugelassen. Die "flache" Dachneigung ist im ursprünglichen Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II" geregelt. Um die Firsthöhe besser in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, ist vom Bauherrn ein Krüppelwalm eingepflanzt.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar. Sie berücksichtigt den Baubestand und dessen maßvolle Weiterentwicklung, da die Geschosshöhen des Erdgeschosses nach Angaben des Bauherrn sehr gering sind, und mit dem Aus- und Umbau des Dachgeschosses in Satteldachform bessere Raumverhältnisse entstehen. Auch soll in diesem Zusammenhang die unzureichende Wärmedämmung verbessert werden.

Die Einschränkungen hinsichtlich Kniestock sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um das Entstehen größerer Baumassen und mehrerer Wohneinheiten direkt am Seeufer zu vermeiden. Ohnehin war und ist das Haus bisher lediglich als "Ferienhaus" genutzt, und als solches planungsrechtlich auch festgesetzt.

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

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. 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 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.

#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 15.07.2008 die Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Die Nachbarn wurden mit Schreiben vom 27.08.2008 beteiligt.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.08.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2008 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.08.2008 als Satzung beschlossen.
4. Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.

Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt den 24.9.2008

Gemeinde

(Siegel)

(Siegel)

Bernwieser, 1. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 26.9.2008 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.

Seeshaupt den 26.9.2008

Gemeinde

(Siegel)

(Siegel)

Bernwieser, 1. Bürgermeister

### Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II"

Maßstab: 1 : 1000

N



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 04.08.2008

REGIERUNGSBAUMEISTER  
TELEFON 089 695590  
FAX 089 6921541  
81541 MÜNCHEN