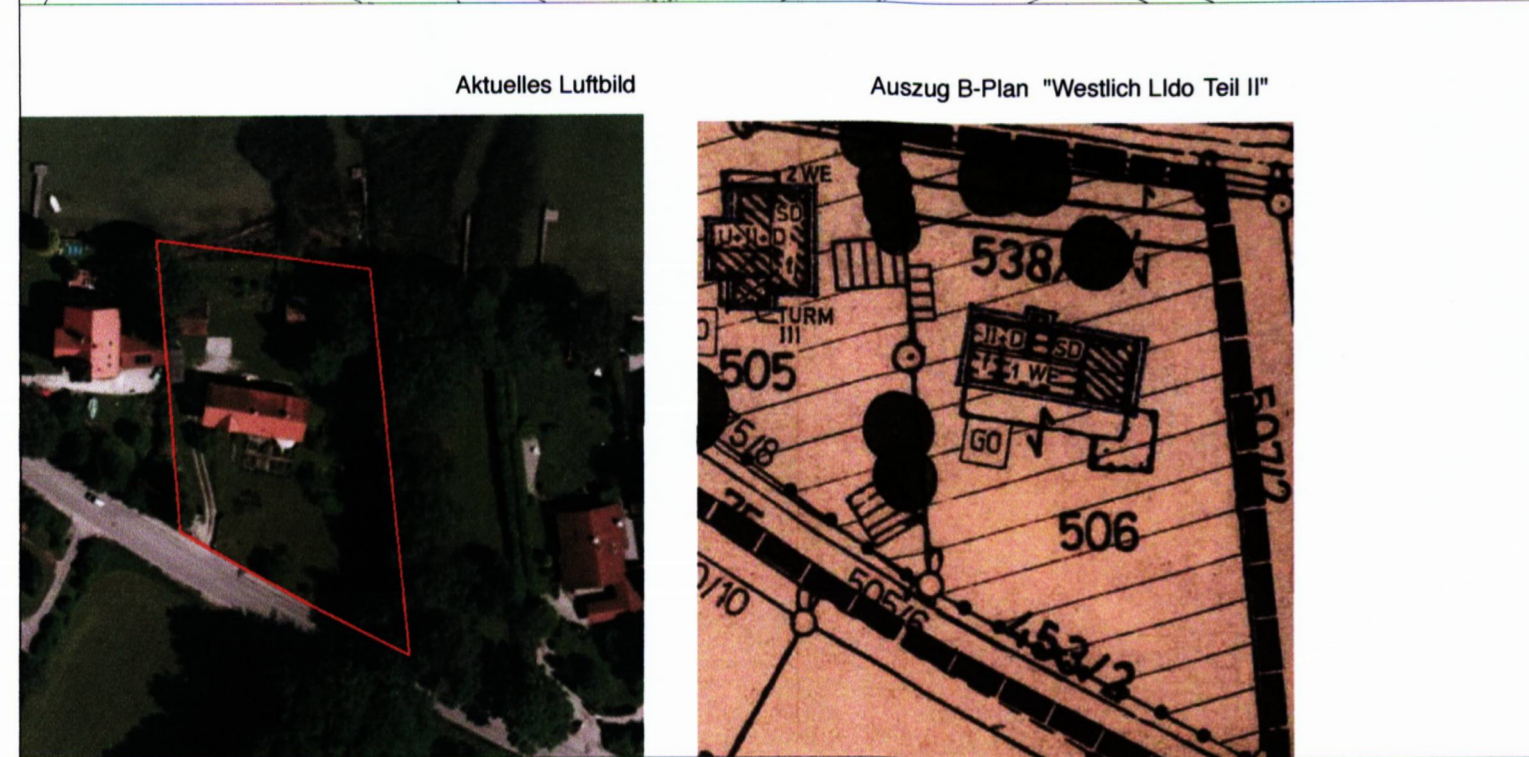


Seehöhe Starnberger See: 584 m ü.NN.
Wasserstand HW 100: 585,12 mÜNN



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), 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. 506, St. Heinricher Straße Hs.Nr. 69 werden folgende Änderungen getroffen:

- Auf der Westseite werden 2 Baufenster als Grenzbebauung für Garagen und ein Nebengebäude festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit 2 WE festgesetzt.
- Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
- Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westlich Lido Teil II" i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 1998 (einschließlich ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 2 BauGB!) 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 und Text

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung
- Baugrenzen
- Umgrenzung der Flächen für Garagen(Ga) und Nebengebäude(Ng)
- | | |
|----------|-----------------------------------|
| Ga/St Ng | Garagen/Stellplätze; Nebengebäude |
|----------|-----------------------------------|
- | | |
|------|---|
| II+D | 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Dach |
|------|---|
- | | |
|------|--|
| 2 WE | Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, z.B. 2 WE |
|------|--|
- | | |
|------|---|
| SD f | Satteldach; flache Dachneigung unter 35 ° |
|------|---|
- Firstrichtung bindend
- | | |
|----|---|
| GO | Grundrissorientierung (Verkehrslärm südliche Staatsstraße!) |
|----|---|
- Private Grünflächen, von jeglicher zusätzlichen Bebauung freizuhalten
- | | |
|-----|---|
| 11. | zu erhaltender Baumbestand (aus B-Plan) |
|-----|---|

C. Hinweise durch Planzeichen

- 9,0- Maße in Metern, hier 9 m
- 506 Flur-Nummer, hier 506
- vorgeschlagene Gebäude
- abzubrechende Gebäude

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

Der "einfache" Bebauungsplan "Westlich Lido Teil II" (§ 30 Abs. 3 BauGB), Gmkg. Seeshaupt, ist rechtsverbindlich.

Im Bereich der Fl.Nr. 506, St. Heinricher Straße 69 sollen 2 Gebäude (GR ca. 74 qm) abgebrochen und statt dessen mehrere Garagen und ein Nebengebäude (gesamt ca. 80 qm) als Grenzbebauung neu errichtet werden.

Das Grundstück Fl. Nr. 506 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen, einfachen Bebauungsplanes „Westlich Lido Teil II“. Zur Errichtung der geplanten Garage und des Nebengebäudes wird je ein Baufenster auf dem Grundstück neu festgelegt im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplanänderung.

Die beantragte Grenzbebauung kann max. eine Länge von 9 m und gesondert noch einmal 5 m erhalten, da die Grundstückslänge größer als 42 m ist.

Gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist eine Grenzbebauung nur mit einer Länge von 9 m am Stück zulässig. Bei einer Länge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m, kann zusätzlich ein freistehendes Gebäude mit einer Gesamtlänge von 5 m errichtet werden. Wird das zusätzliche Nebengebäude aus Holz mit 5 m Länge errichtet, so ist wegen des Brandschutzes je nach Brandschutzanforderung ggf. ein Abstand zur Garage von 5 m einzuhalten, ansonsten von mind. 3 m; beide Möglichkeiten sind eingeplant.

Mit der Änderung können die auf dem Grundstück erforderlichen Stellplätze als Garagen untergebracht werden. Durch den Abriss eines seenäheren Nebengebäudes des ehem. landwirtschaftlich genutzten gut erhaltenen Einfirsthofes mit Tennenauffahrt wird auch die Seenähe respektiert. Ebenfalls ist hervorzuheben, dass der Eigentümer um den Bestand des traditionellen Anwesens einschließlich der prägenden Tennenauffahrt bemüht ist und mit dem gewählten Standort der Garagen und Nebengebäude nicht auf der Südseite das Ortsbild schont.

Die Erhaltung und Fortentwicklung des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens, das eine herausgehobene, wohl aber noch teilweise unerkannte gestalterische Bedeutung im Ortsbild hat, liegt auch im öffentlichen Interesse. Erstaunlicherweise steht die Hofanlage nicht unter Denkmalschutz, das Gebäude ist in der Uraufnahme der Gemeinde Seeshaupt noch nicht enthalten.

Daher ist der Abbruch der vom Ortsbild her unpassenden Pultdachgarage und der Ersatz eines zierlichen Nebengebäudes mit rotem Satteldach besonders zu begrüßen. Ebenfalls ist die Errichtung der dahinter zurückliegenden Doppelgarage mit Satteldach und rotem Dach positiv. Die neuen Gebäude rücken damit ca. 5 m weiter vom Seeufer ab.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird mit 2 WE festgelegt. Es steht fest, dass bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes 2 Wohneinheiten vorhanden waren und auch bewohnt wurden.

Daher wird wegen des insgesamt besonders wertvollen Gebäudecharakters eine gestalterische Beratung durch einen qualifizierten Architekten oder das Landratsamt / Baudenkmalpflege bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung angeregt.

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

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

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 BauBG), 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

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 05.02.2013 die Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido Teil II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 12.07.2013 hat in der Zeit vom 30.07.2013 bis 29.08.2013 stattgefunden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.07.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die erneute Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 12.07.2013 hat in der Zeit vom 26.10.2013 bis 11.11.2013 stattgefunden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.10.2013 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2013 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2013, geändert 01.10.2013, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung:

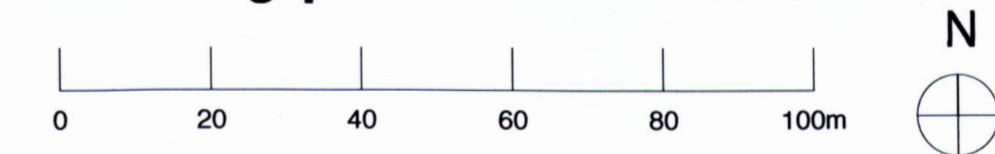
Seeshaupt den 15.01.2014
Gemeinde
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

Seeshaupt den 16.01.2014
Gemeinde
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister



Straßenansicht des ehem. landw. Anwesens St. Heinricher Str. Hs.Nr.69

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido Teil II" M. 1 : 1000



Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmstr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtbeau.reiser@t-online.de

München, den 12.07.2013/ geändert: 01.10.2013