

**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II", 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

**A. Änderung SATZUNG**

- § 1** Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans "Westlich Lido - Teil II" (= Fl.Nr. 449/2) werden folgende Regelungen getroffen:
- Für den nebenstehend abgegrenzten Änderungsbereich wird die Satzung des Bebauungsplans "Westlich Lido - Teil II" wie folgt geändert:
    - Dachform, Text Ziff. B.3.2, 1. Satz: Für den Änderungsbereich ist bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen die Dachform vom Bestand zu übernehmen, wobei die Dachneigung erhöht, jedoch unter 35° liegen muss (= flache Dachneigung, Planzeichen f; kleiner 35°).
    - Gebäudehöhe, Text Ziff. B.3.3: Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen sind die vorhandenen Gebäudehöhen des Bestandes zu übernehmen, können jedoch insoweit erhöht werden, dass die in Ziff. B.10 festgelegte Wandhöhe eingehalten wird.
    - Garagen und Stellplätze, Text Ziff. B.4., gilt: Im Änderungsbereich sind gemäß Festsetzung B.4.2 des Bebauungsplans "Westlich Lido - Teil II" außerhalb der Baugrenzen 2 offene Stellplätze oder Carport, direkt an der St. Heinricher Straße, Westseite, zulässig.
    - Das Dachgeschoss ist gestalterisch von den Untergeschossen optisch abzusetzen und ab mind. Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß mit einer Holzummantelung auszuführen.
  - Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten!
  - Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
  - Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, die Einfriedungssatzung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.
  - Die in der Planzeichenerklärung Ziff. B. enthaltene Festsetzung ist Bestandteil der Änderung.
  - 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.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Geltungsbereich der Änderung
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Satteldach
- Firstrichtung bindend
- flache Dachneigung unter 35°
- 1 Vollgeschoß nach BayBO; die Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf taleseitig nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.
- private Grünflächen, von jeglicher zusätzlicher Bebauung freizuhalten, soweit in § 1 Ziff. 1.3 nicht abweichend geregelt.
- zu erhaltender Baumbestand
- Die max. Wandhöhe vom Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK Dachhaut gemessen an der Außenwand wird von derzeit 2,96 m auf 3,85 m erhöht.
- offener Stellplatz oder Carport; der Carport ist auf allen Seiten offen zu halten, d.h. Seitenwände sind nicht zulässig!
- Grundrissorientierung zwingend; Ziff. A.7.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westlich Lido, Teil II" in Kraft getreten 19.05.1998 ist zu beachten!
- zulässige Grundfläche, hier 110 qm

**C. Nachrichtliche Übernahme**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Westlich Lido - Teil II"

**D. Hinweise durch Planzeichen und Text**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Flur-Nummer, hier 449/2
- Maße in Metern, hier 9,50 m
- vorgeschlagener Garagen- bzw. Stellplatzstandort
- Höhenlinien aus der Luftbildvermessung (Büro Bibl, Tutzing-Kampberg)
- Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen. Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind versickerungsfähig auszuführen. Im Zuge der Baumaßnahmen „Dachsanierung und -erweiterung und Stellplätze“ ist zu überprüfen, ob die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung noch den Regeln der Technik entsprechen.
- Für Baugebiete am See gilt:
  - Möglichst keine Direkteinleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser über Rohrleitungen
  - Einleitungen sind möglichst breitflächig und naturnah zu gestalten (z.B. über Gräben, Kiesschichten oder Kiesfilter (Filterlänge > 5m))
  - Bei genehmigungspflichtigen Einleitungen: qualitativer Nachweis nach M 153 bei Entwässerung von Straßen-, Stellplatz- und Hofflächen, Anforderungswert: 11 Punkte bei Bade- und Erholungsbereichen
  - Vorschalten eines Absetzschachtes oder -beckens oder einer Zisterne mit Überlauf bei Einleitungen von mehr als 1000 qm befestigter Fläche; bei Flächen kleiner 1000 qm wird ein Absetzschacht empfohlen.

Aufgrund der hohen Bestandsdichte an Stegen im Starnberger See wird die Errichtung von neuen Stegen negativ beurteilt. Befinden sich Seeeinbauten auf der Seerandungsfläche, sind diese Einbauten mit der Bayerischen Schlösserverwaltung / Außenstelle Starnberger See, Max-Zimmermannstraße 11 in 82319 Starnberg abzustimmen. Sollten bei den Ausschubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

- Gestalterische Empfehlungen  
Holzverschalungen sollen möglichst naturbelassen bleiben, um eine optimale Einfügung ins Landschaftsbild zu unterstützen, ebenso sind zum See hin sichtbare Gebäudeflächen seeseitig zumindest teilweise begrünen.
- Bauaufsichtliches Verfahren:** Wegen § 30 Abs. 3 BauGB (= einfacher Bebauungsplan) und auch wegen der besonderen Situation direkt am Starnberger See ist im Geltungsbereich dieser Änderung generell ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Mit der Baueingabepflichtung ist auch eine Gesamtplanung der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen.

**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. 449/2 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA), 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 die zulässige Wandhöhe des Bestandes von derzeit 2,96 m auf 3,85 m erhöht. Das Baufenster bleibt unverändert, wird jedoch vermaßt mit i.d.R. 0,25 m Abstand zum Bestandsgebäude. Der vorhandene ortsbildprägende Baumbestand wird nicht beeinträchtigt. Die beantragte Erhöhung erscheint im Hinblick auf die benachbarten Bestandsbebauungen sachgerecht zur Schaffung von Wohnraum auch im Dachgeschoss. Als Dachform wird das Satteldach mit flacher Dachneigung beibehalten. Die "flache" Dachneigung ist im ursprünglichen Bebauungsplan "Westlich Lido, Teil II" geregelt.

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

Die Einschränkungen hinsichtlich Wandhöhen bzw. Kniestock sind aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um das Entstehen größerer Baumassen und mehrerer Wohneinheiten direkt am sensiblen Seeufer zu vermeiden.

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.

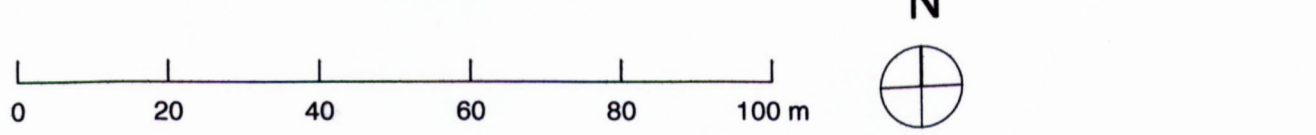
**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 12.05.2015 die Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 12.05.2015 hat in der Zeit vom 25.09.2015 bis 26.10.2015 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2015 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2015 redakt. ergänzt 17.11.2015, als Satzung beschlossen.
- Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausfertigung der Satzung:

Seeshaupt den 02.12.2015  
Gemeinde  
(Siegel)  
Bernwieser, 1. Bürgermeister

Seeshaupt den 02.12.2015  
Gemeinde  
(Siegel)  
Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Fl.Nr. 449/2 Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II" M. 1 : 1000**



Planfertiger:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regmstr. Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de  
München, den 12.05.2015  
redakt. erg.: 17.11.2015