

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

**3. Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt Süd I - Teilbereich Schechener Straße", Fl.Nr. 558, Gemarkung Seeshaupt, St.-Heinricher- Str.108
gem. §13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

erstellt: 05.04.2022

geändert: 22.06.2022

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

Auf dem Grundstück St. – Heinricher- Straße Nr. 108, Flurnummer Fl.Nr. 558 mit einer Größe von 1.930 m² in Seeshaupt befindet sich derzeit ein Wohnhaus samt Nebengebäude und Garagen. Das Erdgeschoss wird vom Eigentümer selbst bewohnt, das Obergeschoss ist im Moment vermietet. Für die Familie der Tochter soll Wohnraum im Obergeschoss des bestehenden Wohnhauses geschaffen werden.

Dazu soll das bestehende Obergeschoss renoviert, der Grundriss umgestaltet und nach Osten hin geringfügig erweitert werden. Durch diese Umgestaltung und Erweiterung soll der für die junge Familie dringend benötigte qualitativ hochwertige, bezahlbare und gesunde Wohnraum geschaffen werden.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan Ortskern II (Quelle: Bayernatlas, August 2021)

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, müssen das Baufenster, sowie die textlichen Festsetzungen zur GRZ geändert werden.



Abb. 2 Geplante Lage Anbau und Außenanlagen mit Zufahrten und Nebengebäuden (Quelle: Gregor Stegmann 18.05.2022)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 08.06.2021 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die 3. Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt Süd I - Teilbereich Schechener Straße", Fl.Nr. 558, 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 Bebauungsplans "Seeshaupt Süd I - Teilbereich Schechener Straße" und seiner Änderungen werden durch die 3. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind notwendig, um die Umbauten am bestehenden Gebäude zu ermöglichen.

- Anpassung bzw. Erweiterung des Baufensters
- Formulierungen zur Zulässigkeit von Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bezüglich der Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans sind für den Geltungsbe-
reich der Änderung gültig:

- max. zulässige Grundflächenzahl 0,15
- max. zulässige Wandhöhe: 6,75 m²
- Anzahl der Wohnungen: Pro vollendete 750 m² Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zu-
lässig; dies entspricht 2 Wohneinheiten für Fl.Nr. 558
- Dach als Satteldach (SD) bis 30 Grad
- Baugrenze über Hauptgebäude mit einer Abmessung von 13 x 20 m

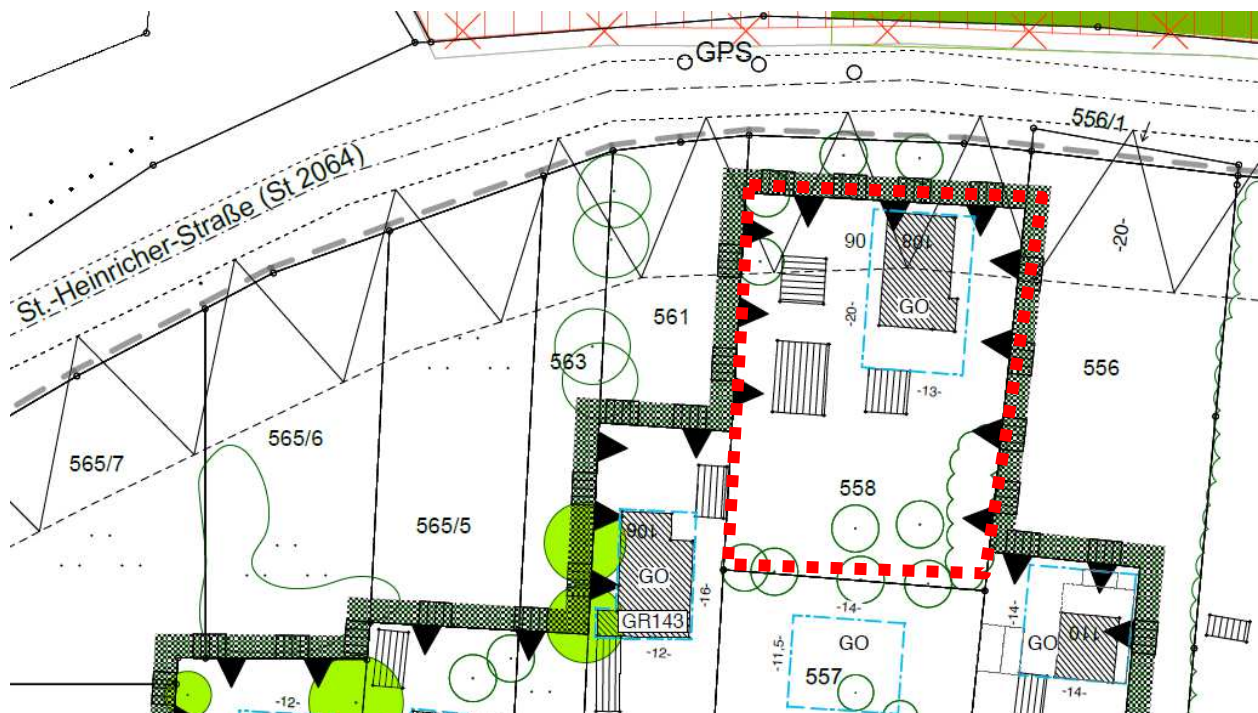


Abb. 3 Lage des Auszug Planzeichnung BPÄ Seeshaupt Süd I- Teilbereich Schechener Str. Geltungsbe-
reich der Änderung (rot gestrichelt)

Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldach innerhalb eines Baufensters von ca. 13 x 20 Meter vor.

Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Mit Erweiterung der Baugrenze im Osten soll eine Umgestaltung des Grundrisses im Oberge-
schoss des bestehenden Gebäudes zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden.

Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster an der östlichen Seite des
Hauptgebäudes um eine Fläche von 3x7 Meter erweitert. (Festsetzung Nr. 2 im Plan)

Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,15.

Begründung zur Änderung

Mit der Vergrößerung des Baufensters und der Umgestaltung der Zufahrten und der Errichtung bzw. dem Abriss von Nebengebäuden und Garagen ist eine rechnerische Erhöhung der GRZ verbunden. (siehe GRZ Berechnung)

<u>GRZ-Berechnung:</u>		
Grundstücksgröße	1930m ²	davon anrechenbar ca. 1660m ²
Wohnhaus Bestand	128m ²	
geplanter Anbau	33m ²	
=> GRZ I = 161/1660m ² = 0,10		
Garage Bestand	32m ²	
Gebäude Bestand	59m ²	
Nebengeb. Bestand	28m ²	
Gewächshaus Bestand	12m ²	
Gartenhaus Bestand	6m ²	
Pflasterflächen	rd. 347m ²	
=> GRZ II= 645m ² /1660m ² = 0,39		
=> benötigte GRZ 0,26 und Überschreitung gemäß §19 Abs.4 notwendig		

Abb. 4 GRZ- Berechnung für die geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden und im Freien (Quelle: Gregor Stegmann 18.05.2022)

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.932 m², anrechenbar wären etwa 1.660 m² (Berechnung von Herrn Stegmann). Ausgehend von einer GRZ 0,26 wären somit etwa 431 m² überbaubar. Zusätzlich besteht die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Das Baufenster umfasst eine Fläche von 260 m² plus einer Ausbuchtung (für den geplanten Anbau) von zusätzlich 21 m². Anhand der Größe des Baufensters kann die zulässige GRZ nur zu etwa 65 % ausgenutzt werden. Dies wäre mit den Regelungen der BauNVO nicht vereinbar.

Die Notwendigkeit einer Erhöhung der GRZ resultiert vorrangig aus den umfangreichen Nebengebäuden und Zufahrten im Bestand.

Es wird daher an der bestehenden GRZ 0,15 festgehalten. Das geplante Bauvorhaben lässt sich innerhalb des Baufensters umsetzen.

Für die umfangreichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht und eine Regelung für die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO getroffen.

Änderung der Festsetzungen durch Text

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,15.

Diese darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden.

Bad Kohlgrub, den 22.06.2022

Seeshaupt, den 22.06.2022



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt