

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim- Schongau

**4. Änderung Bebauungsplan "Seeshaupt Süd- Teil II  
im Bereich der Fl. Nr. 511/2, Gemarkung Seeshaupt  
An der Ach 4**

**gem. §13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 25.11.2021

**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 An der Ach 4, Flurnummern Fl.Nr. 511/2, Gemarkung Seeshaupt ist mit einem Wohnhaus bestanden. Im Hofraum befinden sich Garagen- und Nebengebäude mit ihren Zufahrten, sowie gärtnerisch genutzte Grünflächen mit Gehölzbestand.

Ziel ist es, das in die Jahre gekommene durch die Antragsteller selbst genutzte Wohnhaus abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das Gebäude soll Erd-, Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten (kein Vollgeschoss). Wegen der Nähe zur Ach und den damit einhergehenden hohen Grundwasserständen würde eine Unterkellerung des Hauses sehr hohe Kosten für Spezialtiefbauarbeiten verursachen. Aus diesem Grund wurde auf ein Kellergeschoss verzichtet, erforderliche Technikräume werden in das Erdgeschoss integriert.

Bei den Außenanlagen ist vorgesehen, die jetzt vorhandene asphaltierte und über das gesamte Grundstück verlaufende Garagenzufahrt zu entfernen und eine zusätzliche Grundstückszufahrt etwas weiter im Süden zu errichten. Die Ausführung der neuen Fahrflächen soll mit versickerungsfähigen Materialien erfolgen. Hierdurch wird der Anteil der versiegelten Wegeflächen auf dem Gesamtgrundstück deutlich reduziert.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung (Quelle: Bayernatlas, November 2021)

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, müssen die Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten sowie zur maximal zulässigen Wandhöhe (Traufhöhe) angepasst werden.



Abb. 2 Bauantragsunterlagen – Neubau eines Wohnhauses (Quelle: BC Ingenieure, 23.06.2021)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 13.07.2021 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Änderung für den Bebauungsplan „Seeshaupt Süd Teil II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 511/2, Gemarkung Seeshaupt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB 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 „Seeshaupt Süd Teil II“ (Stand 28.12.1993) und seiner vorangegangenen Änderungen werden durch die 4. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind notwendig, um den geplanten Neubau zu ermöglichen

- Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe auf 6,50 m
- Ermöglichung des Einbaus von 2 Wohneinheiten

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „Seeshaupt Süd Teil II“ sind für den Geltungsbereich der Änderung gültig:

- Festsetzung Nr. 10.6: „Die Traufhöhe darf vom fertigen Gelände gemessen max. 6,0m betragen“
- Festsetzung Nr. 5.4: „Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude- hier 1 WE“



Abb. 3 Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Seeshaupt Süd- Teil II“, Fl.Nr. 511/2 Geltungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

## **Festsetzung zur zulässigen Traufhöhe (Wandhöhe)**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von maximal 6,0 m, gemessen vom fertigen Gelände vor.

### Begründung zur Änderung der Traufhöhe (Wandhöhe)

Mit den heute erforderlichen Deckendicken und Fußbodenaufbauten würden sich bei Einhaltung der 6,00 m Traufhöhe, Raumhöhen von unter 2,30 m ergeben. Nach Bay. Bauordnung, Art. 45, sind jedoch mindestens 2,40 m einzuhalten.

Gemäß der Schnittzeichnung des Entwurfs (BC Ingenieure, Stand 23.06.2021) ergibt sich bei heute üblichen Raumhöhen von 2,49 m eine Traufhöhe von 6,32 m auf der Nordseite und 6,57 m auf der Südseite, jeweils bezogen auf das Ursprungsgelände.

Die mittlere Wandhöhe nach Baurecht beträgt ca. 6,45 m.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf "fertiges Gelände". Gegenüber dieser Regelung erreicht das Gebäude eine mittlere Höhe von 6,37 m.

### Änderung der Festsetzung

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird die Festsetzung Nr. 10.6 wie folgt geändert:  
„Die Traufhöhe darf vom fertigen Gelände gemessen max. 6,50 m betragen“

## **Festsetzung zu den zulässigen Wohneinheiten**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Laut Festsetzung Nr. 5.4 bzw. Planzeichnung ist eine Wohneinheit auf dem Grundstück 511/2 zulässig.

### Begründung zur Änderung

Das Bestandsgebäude weist zwei unabhängige Wohneinheiten mit eigenen Eingängen auf.

Derzeit wird der Bestand von den beiden Antragstellern bewohnt. Die beiden Brüder wollen dort auch zukünftig wohnen und beantragen deswegen die zweite Wohneinheit auf dem Flurstück.

### Änderung der Festsetzung

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird die Festsetzung Nr. 5.4 wie folgt geändert:  
„Es sind maximal zwei Wohneinheiten auf dem Baugrundstück je Hauptgebäude zulässig.“

Bad Kohlgrub, den 25.11.2021

Seeshaupt, den



Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....  
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt