



**Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern", Gemarkung Magnetsried, Gemeinde Seeshaupt, gem. § 13 a BauGB**

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a 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 (Planzeichnungsverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, geleitete Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

**A. Änderung**

- § 1** Der Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“, Gemarkung Magnetsried, einschließlich seiner bisherigen Änderungen und Erweiterungen werden im gesamten Geltungsbereich ergänzend folgende Regelungen getroffen:
- Der Geltungsbereich wird unterteilt in den Planbereich A "Althofstellen" und den Planbereich B "Erweiterungsbereich".
  - Im Planbereich A werden folgende ergänzende Regelungen zu den im bisherigen Bebauungsplan und seinen Änderungen zulässigen Wohneinheiten getroffen:
 

**2.1 Ausnahme 1:**  
Als Ausnahme (1) ist zusätzlich zu den im Plan nachrichtlich eingetragenen WE eine WE zusätzlich innerhalb der Baugrenzen oder der gem. Ziff. B.3 abgegrenzten Nutzungsbereiche zulässig, wobei die nachfolgenden Kriterien einzuhalten sind:  
- die vorhandenen Grundflächen müssen ohne Zubauten für eine Wohnnutzung ausreichend sein;  
- Garagen und Stellplätze hierfür müssen vorrangig in dem vorhandenen Gebäudebestand untergebracht werden. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, können diese erforderlichen Flächen ebenso als Ausnahme auf dem Baugrundstück situiert werden.  
*Hinweis: Ein Antrag auf Ausnahme kann nur mit einem konkreten Bauplan erfolgen im Maßstab 1 : 100, der im Detail die neue Wohnnutzung und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ einschließlich seiner Änderungen nachweist.*

**2.2 Ausnahme 2:**  
Als Ausnahme (2) ist die Zulassung einer weiteren WE möglich, wenn es sich um ein Baudenkmal handelt; diese kann ebenfalls nur im Planbereich A liegen.  
- die vorhandenen Grundflächen müssen ohne Zubauten für eine Wohnnutzung ausreichend sein;  
- Garagen und Stellplätze hierfür können auch außerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes auf dem Baugrundstück untergebracht werden, wobei den denkmalpflegerischen Belangen besonderes Gewicht zukommt.  
*Hinweis: Ein Antrag auf Ausnahme kann nur mit einem konkreten Bauplan erfolgen im Maßstab 1 : 100, der im Detail die neue Wohnnutzung und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ einschließlich seiner Änderungen nachweist.*

**2.3 Ausnahme 3:**  
Als Ausnahme (3) ist die Zulassung von bauordnungsrechtlich erforderlichen Garagen im Planbereich A zulässig, wobei hierfür der Baubestand um bis zu 2/3 erweitert werden kann.
  - Im Planbereich B ist die Verteilung von WE abgeschlossen; hier gelten die Regelungen der bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne bzw. seiner Änderungen (nachrichtlich im Plan verzeichnet).
  - Auf Fl.Nr. 1 ist das Baufenster mit 23 m x 20 m erst ab einem Abstand von der Staatsstraße mit 2,50 m zulässig. Die Wandhöhe des nördlichen Nebengebäudes wird von 2,50 m auf 3,5 m erhöht.
  - Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
  - Die Planzeichnung ergänzt im Gesamtbereich die bisherigen Darstellungen.
  - Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Magnetsried - Ortskern“ 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**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Planbereiche:  
Planbereich A "Althofstellen" (= "Ortskern")  
Planbereich B "Ortsweiterung"
- Abgrenzung von Nutzungspotentialen mit unterschiedlicher Priorität: Unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vorgaben für die Prioritäten können die mit der Knodelinie umgebenen Flächen auch für die Wohnnutzung vorgesehen werden.  
① Priorität 1: für Nutzungen vorrangig zu entwickeln (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
② Priorität 2: für Nutzungen nachrangig zu entwickeln (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
- Hinweis: Im Bereich der Althofstellen sind bei Bauanträgen zur Erteilung von Ausnahmen gem. Festsetzung A.2.1 und A.2.2 bei Zulassung weiterer Wohnungen insbesondere die jeweiligen Nachbarn, die einen landwirtschaftlichen Betrieb führen, zu beteiligen.

**C. Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

- Baugrenze; nachrichtlich übernommen aus dem Bebauungsplan "Magnetsried-Ortskern" i.d.F. vom 13.02.1995, zuletzt geändert 03.03.1998, und seinen bisherigen Änderungen; bei Unstimmigkeiten sind der Ausgangsbauungsplan bzw. die jeweilige Änderung rechtlich maßgebend!
- Umgrenzung der Flächen für Garagen und Nebengebäude; Wandhöhe 3,5 m
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, hier 3 WE; nachrichtlich übernommen aus dem Bebauungsplan "Magnetsried-Ortskern" i.d.F. vom 13.02.1995, zuletzt geändert 03.03.1998 und seinen bisherigen Änderungen; bei Unstimmigkeiten sind der Ausgangsbauungsplan bzw. die jeweilige Änderung rechtlich maßgebend!
- Landschaftsschutzgebiet "Hardtlandschaft und Eberfinger Drummlfelder" lt. § 26 BNatSchG
- Baudenkmal

**D. Hinweise**

- 17 Fl.Nr., z.B. 17
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen
- z.Z. Landwirtschaft (Vollerwerb; Nebenerwerb)
- Abbruch baulicher Anlagen
- Kartensymbol aus der amtlichen Katasterkarte für "Grünlandnutzung"
- Wasserwirtschaftliche Hinweise:  
- Es ist von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen.  
- In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.  
- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.  
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.  
- Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.  
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem; d.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.  
- Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des Lfu <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige UPL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 15.03.2016 die Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a i.V. 13 Abs. 2 Nr. 2, Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 22.02.2016 hat in der Zeit vom 07.04.2016 bis 09.05.2016 stattgefunden.  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2016 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2016 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung

..... den .....

Gemeinde

..... (Siegel) ..... Bernwieser, 1. Bürgermeister

..... den .....

Gemeinde

..... (Siegel) ..... Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt**  
**Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" Maßstab: 1 : 1000**  
**- Änderung gem. § 13 a BauGB zur Regelung der WE**

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 22.02.2016  
redakt. ergänzt: 31.05.2016

..... (Signature) .....