



**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Baugrenze
3. Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken
4. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss
5. Satteldach
6. 2 Wohneinheiten (pro Wohngebäude)
7. Firstrichtung festgelegt
8. Ortsrandeingrünung privat mit vorgeschlagener Bepflanzung; Lage veränderbar
9. Maße in Metern, z.B. 10 m

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

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

**SATZUNG**

**A. Änderung**

§ 1 Der Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“, Gemarkung Magnetsried, wird Bereich der Grundstücke TI.FI.Nrn. 462/3 und 42/3 werden ergänzend folgende Regelungen getroffen:

1. Der Bauraum wird flächengleich gedreht um 90°.
2. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten; dies gilt insbesondere zur FI.Nr. 463/1.
3. Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
4. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
5. 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.

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

Der Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“ ist rechtsverbindlich. Im Planbereich TI.FI.Nrn. 462/3 und 42/3 wurde ein Antrag nach Drehung des Bauraumes gestellt. Die Hauptwohnseite geht damit nach Südwesten. Das Gebäude bildet zusammen mit dem bereits realisierten eingeschossigen Wohngebäude nördlich davon ein maßstäbliche Hausgruppe.

Die Grundfläche bzw. das Baufenster bleibt flächengleich erhalten, ebenso die Anzahl der Wohneinheiten und die Geschossigkeit und die Satteldachform.

Die Ortsrandeingrünung im Norden wird vom Bestands-Bebauungsplan übernommen. Hier ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei Realisierung kein schematischer "Grünstreifen", sondern eine ortstypische Bepflanzung aus prägnanten, großkronigen heimischen Laubbäumen ohne "Riegelwirkung" angelegt werden soll.

Die Zufahrt muss im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden, ebenso der Garagen-/ Stellplatzbedarf.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Allerdings ist die Nutzung von Solarenergie nur noch sehr eingeschränkt möglich wegen der Firstdrehung.

Durch die geänderte Orientierung werden die Belange des Immissionsschutzes der südlich vorhandenen Landwirtschaft etwas besser berücksichtigt.

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 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**

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 11.08.2008 die Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 11.09.2008 hat in der Zeit vom 27.10.2008 bis 28.11.2008 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.10.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2008 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2008 als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt den 23.02.2009  
Gemeinde  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

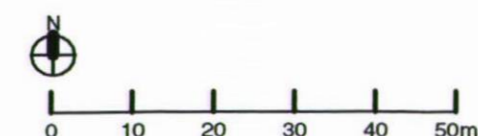
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 25.02.2009 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Seeshaupt den 25.02.2009  
Gemeinde  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" Maßstab: 1 : 1000**



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 11.09.2008

*Rudolf Reiser*