

Plangrundlage: digitale Flurkarte Magnetsried, Stand: November 2008



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern", Gemarkung Magnetsried, Gemeinde 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), 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, gefertigte Bebauungsplanänderung als

A. Änderung

§ 1 Der Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“, Gemarkung Magnetsried, wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 44, 464, 464/1 und Tl.Fl.Nr. 463 wie folgt geändert:

- Der Bauraum der Gaststätte auf Fl.Nr. 44 wird an der Nordost-Ecke erweitert, und es wird eine 2. Wohneinheit festgesetzt.
- Auf Tl.Fl.Nr. 463 wird ein zusätzliches Baufenster mit 1 WE festgesetzt.
- Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen 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
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen
- GR110 max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier: 110 qm
- Garagen / Stellplätze; nur Stellplätze
- Parkplätze öffentlich
- Satteldach
- Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, hier: 1 Wohneinheit
- Wandhöhe 4,50 m; Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (I + D); Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe ist die Oberkante/Mitte der südlich angrenzenden Erschließungsstraße (→)
- Firstrichtung festgelegt
- einzuhaltende Grundrissorientierungen: Kinder- und Schlafzimmer müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden oder Westen besitzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit Ziff. 15.6 PlanzVO).
- Kinder- und Schlafzimmer müssen mindestens ein mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden besitzen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V. mit Ziff. 15.6 PlanzVO).
- Ortsrandeingerümpung privat mit vorgeschlagener Bepflanzung; Lage veränderbar
- zu pflanzende heimische Laubbäume bzw. Obstbäume-Hochstämme; soweit möglich sind nur autochthone Gehölze bzw. Saatgutmischungen zu verwenden ("Autochthones Pflanzgut").
- zu erhaltende Gehölze
- Verkehrsflächen öffentlich mit Begrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzungslinie
- Stellplatzflächen unversiegelt und naturnah
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); = Ausgleichsfläche (A)

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 574 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt am Nordrand des Geltungsbereiches durch Gestaltung eines landschaftsgerechten und ökologisch hochwertigen Ortsrandes. Hierzu sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume auf artenreicher Wiese zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.

20. Sichtdreiecke / Einzelzufahrt zur Staatsstraße;

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt St 2064 ein. Die Zufahrten zu den Fl.Nrn. 44 und 464/1 müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße möglich ist. Daher sind auf den Grundstücken ausreichende Wendemöglichkeiten vorzusehen.

Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen. Die Eckausrundungen der Zufahrten sind so auszubilden, dass sie mit einem Pkw ungehindert befahrbar sind ohne angrenzende Banketfläche der Fahrbahnlängsflächen des Gegenverkehrs zu behindern. Zudem ist in der Zufahrt mindestens ein Stauraum von 5,0 m ohne Tor vorzusehen, so dass die Staatsstraße zügig verlassen werden kann. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V. m. den Zufahrtsrichtlinien).

- Festsetzungen zur Ökologie:
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen und ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Private Geh- und Fahrflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
 - Unverschmutztes Oberflächenwasser ist zu versickern / zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- Die Ausgleichsfläche ist spätestens 1 Jahr nach Bezug des neuen Wohngebäudes auf Teilfl.Nr. 464 herzustellen; die sonstigen festgesetzten Pflanzbindungen sind spätestens 1 Jahr nach jeweiliger Inbetriebnahme der Gaststätten-erweiterung bzw. nach Aufnahme der Wohnnutzungen herzustellen.

C. Hinweise

- Maße in Metern, z.B. 13,0 m
- Wünschenswerter Erhalt von Gehölzen
- Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- Bodendenkmäler: Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- Pflanzabstände: Entlang der landwirtschaftlichen Flur sind folgende Pflanzabstände zur Grenze einzuhalten: Bäume: mind. 4 m, Obstbäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Pflanzabstände natürlich unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.
Für die entlang der Ostseite des Flurstücks 44 zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände soll im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens darauf geachtet werden, dass während der Bauarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Gehölz- und Vegetationsbeständen auf Baustellen) eingehalten werden, einschließlich der erforderlichen Auflagen.
- Landwirtschaftliche Emissionen
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauer auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dulden sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dulden.
- Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser
Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherrn eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangsichtwasser).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 16.09.2008 die Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.12.2008 örtlich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 19.11.2008 hat in der Zeit vom 22.12.2008 bis 23.01.2009 stattgefunden.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.12.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 03.02.2009 hat in der Zeit vom 19.02.2009 bis 06.03.2009 erneut stattgefunden.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.02.2009 Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 10.03.2009 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.11.2008, geändert am 03.02.2009, redak. ergänzt am 10.03.2009 als Satzung beschlossen.

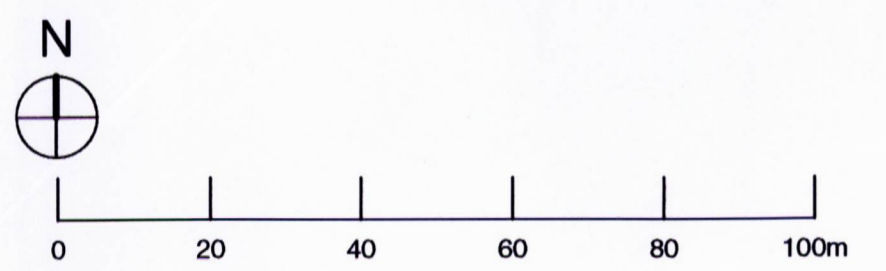
Ausfertigung der Satzung:
Seeshaupt den 24.04.2009
Gemeinde
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

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 29.04.2009
Gemeinde
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

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

- Bereich Grundstücke Fl.Nrn. 44, 464, 464/1 und Tl.Fl.Nr. 463



Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt *Rudolf Reiser*
Regierungsbaumeister
Aignerstr. 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich *Christoph Goslich*
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/ 6956 • Fax. 08807/ 1473
e-mail: goslich@web.de

München, den 19.11.2008
geändert am: 03.02.2009
redak. ergänzt: 10.03.2009