

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), 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 (Planzeichnerverordnung) - 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 im Bereich des Grundstückes TI.FI.Nr. 13/1 wie folgt geändert:

- Der Bauraum auf Fl.Nr. 13/1 wird nach Osten hin erweitert. Die Festsetzungen 1 WE und 90 Betten werden unverändert übernommen.
- Die Abstandflächen 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
- Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude, hier: 1 Wohneinheit
- Firstrichtung festgelegt
- Eingrünungsfläche privat zur Gestaltung des Ortsrandes
- zu erhaltende Bäume
- Festsetzungen zur Ökologie:
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen und ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Private Gehflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser ist zu versickern / zur Gartenbewässerung zu verwenden (z.B. Zisternen).

C. Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ortskern - Magnetsried"
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Eberfinger-Drumlin-Landschaft"

D. Hinweise

- Maße in Metern, z.B. 13,0 m
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Geplante Gebäude
- Bäume außerhalb Änderungsbereich
- Flur-Nummer

7. Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasserbehandlungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

8. 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.

9. 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 Mindestabstände natürlich unterschritten werden.
Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden.

Für die 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.

10. Landwirtschaftliche Emissionen
Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unergetlich zu dämpfen und einzuschneiden. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauung 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.

11. Baugrund und Versickerung von Oberflächenwasser
Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherren eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden. Soweit Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht auszuführen (Grund- und Hangsichtwasser).

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

1. **Situation und Planungsanlass**
Der Bebauungsplan „Magnetsried - Ortskern“ ist rechtsverbindlich. Für den überplanten Bereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Magnetsried-Ortskern“. Im Bereich der Fl.Nr. 13/1 (= CVJM-HO) besteht die Absicht, einen neuen Gebäudeteil an der Stelle des alten Vorbaus zu errichten. Dieser Gebäudeteil soll insbesondere einen Speisesaal, eine Spülküche und einen Vorratsraum enthalten. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.064 qm.

2. **Flächennutzungsplan, rechtswirksam**
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt stellt den Planbereich als Dorfgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3. **Änderungen des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“**
Im Planbereich TI.FI.Nr. 13/1 wird der Bauraum der CVJM-Hofes nach Osten hin erweitert, um einen Speisesaal mit Funktionsräumen zu errichten.

Das Gebäude bildet den südlichen Ortsrand von Magnetsried im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Aus dem bisherigen Bebauungsplan sind die markanten, zu erhaltenden Bäume und die Ortsrandeingrünungsfläche übernommen. Hier ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei Realisierung kein schematischer "Grünstreifen", sondern eine ortstypische Bepflanzung aus Obsthochstämmen ohne "Riegelwirkung" angelegt werden soll.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Eberfinger-Drumlin-Landschaft" ist nachrichtlich übernommen, ebenso der Geltungsbereich des Bebauungsplanes des "Magnetsried - Ortskern".

4. **Bauaufsichtliches Verfahren**
Der Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Daher ist im weiteren ein übliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang müssen auch u.a. die erforderlichen Garagen und Stellplätze, grünordnerische Maßnahmen und auch die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Dies gilt auch für den erforderlichen Brandschutz.

Bau- und Bodendenkmäler sind nach den einschlägigen Informationen im unmittelbaren Nähebereich des Bauvorhabens nicht vorhanden.

5. **Ergebnisse und Hinweise aus dem Änderungsverfahren:**
Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden von der Grundsükknachbarin, Frau Inge Olivia Wacker, Dipl.-Psychologin, Fl. Nr. 13, Magnetsried 35, 82402 Seeshaupt, mit Schreiben vom 19.10.2012 Einwendungen und Anregungen zum Immissionsschutz vorgebracht mit dem Ziel, durch geeignete Auflagen bei der erforderlichen Baugenehmigung Abhilfe zu schaffen, z.B. mit einer Entzerrung der Funktionen Anlieferung, Parkverkehr, Zu- und Ausgang der Besuchergruppen.

Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen und organisatorische Regelungen soll erreicht werden, dass einer Zunahme von Lärmbelastungen zum nördlichen Anwesen Magnetsried 35, Fl. Nr. 13 entgegen gewirkt wird. Dabei soll auch durch geeignete organisatorische und zeitlich fixierte Regelungen dafür gesorgt werden, dass der Engpass zum Eingangsbereich nicht dazu führt, dass sich dort ein Treffpunkt und Aufenthaltsbereich bildet (ggf. Abtrennung des Betriebsbereiches mit Einfahrt zum Beladen der Hackschnitzelheizung und Kennzeichnung als Privatbereich mit Abschirmung durch z.B. eine Trennwand nach Nordwesten).

Mit dem Anbau des Speisesaals werden grundlegende Voraussetzungen geschaffen, diese Funktion besser und insbesondere weniger störend im Außenbereich unterzubringen; mit Anbau des Speisesaals wird sich aber die Anzahl der Personen nicht erhöhen, die die Gesamtanlage benutzen.

Die Rückhaltung des Regenwassers beider Zufahren muss geregelt werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 22.05.2012 die Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 21.09.2012 hat in der Zeit vom 28.09.2012 bis 29.10.2012 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.10.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2012, redak. ergänzt am 06.11.2012 als Satzung beschlossen.

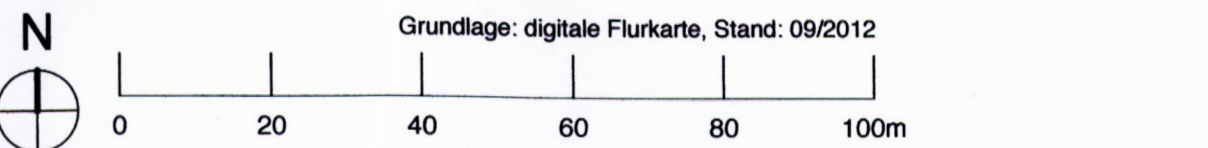
5. Ausfertigung der Satzung
 den 19.11.2012
 Gemeinde Seeshaupt
 (Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

- Die Bebauungsplanänderung wurde am 20.11.2012 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.

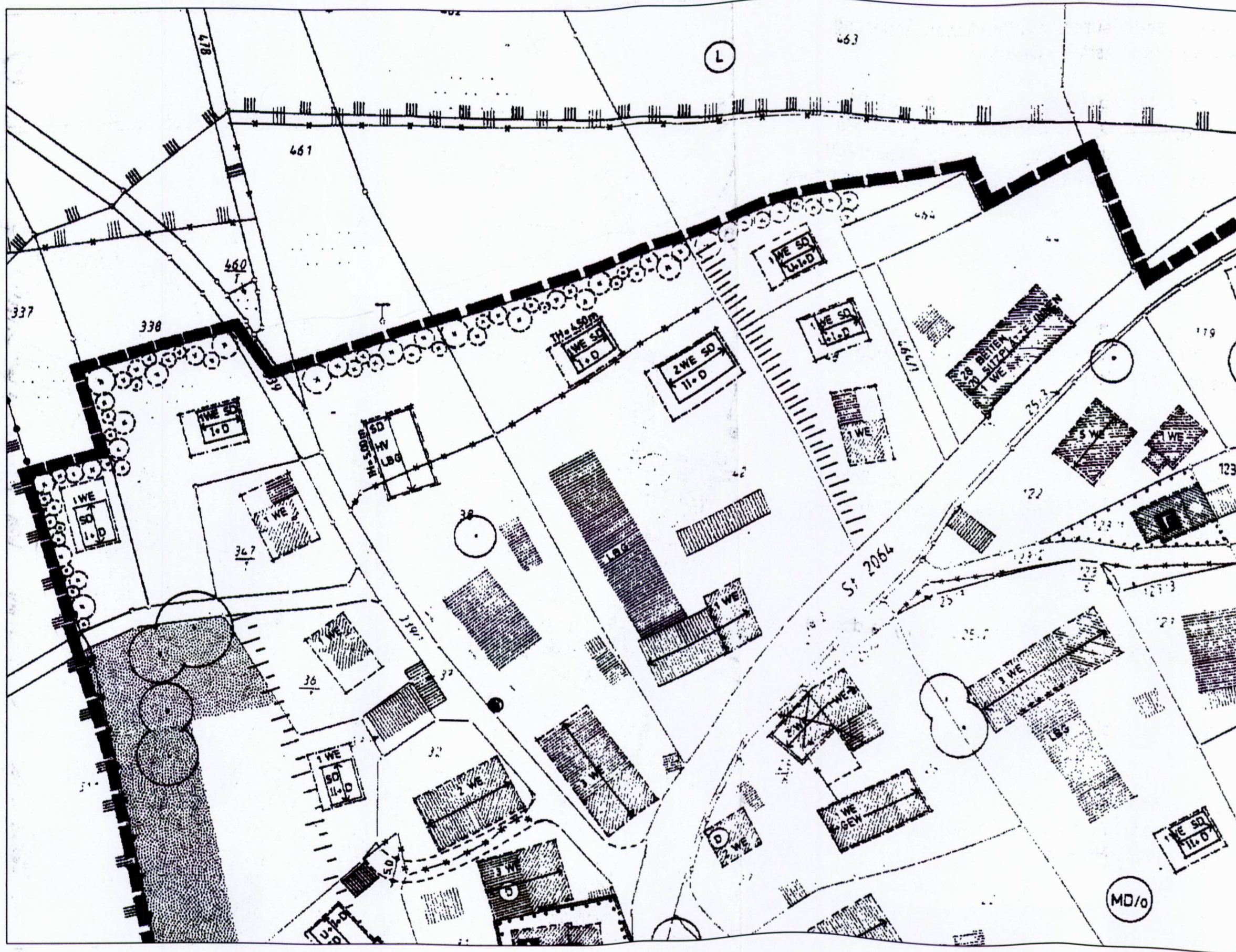
den 20.11.2012
 Gemeinde Seeshaupt
 (Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" Maßstab: 1 : 1000 - Bereich Grundstück Fl.Nrn. 13/1



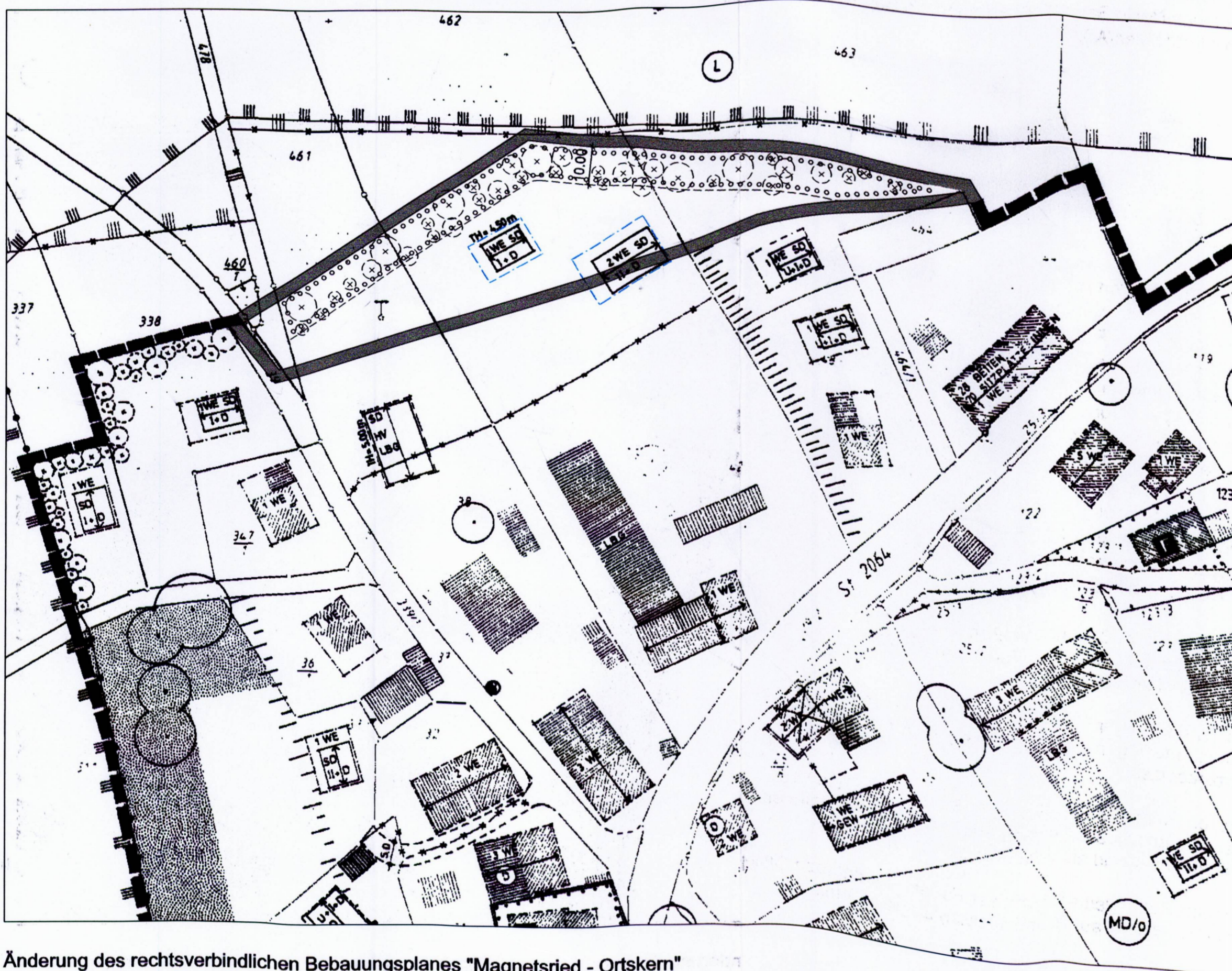
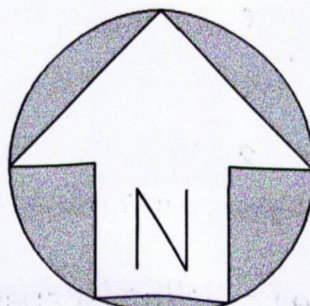
Stand: 21.09.2012
 redakt. ergänzt: 06.11.2012

Planfertiger:
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser
 Architekt • Regierungsbaumeister • Aignerstraße 29 • 81541 München
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" der Gemeinde Seeshaupt

Lageplan M 1:1000



Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern" der Gemeinde Seeshaupt

Lageplan M 1:1000


Satzung der Gemeinde Seeshaupt zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern"

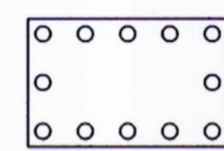
Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erläßt die Gemeinde Seeshaupt folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Änderung des Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern" Der Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" der Gemeinde Seeshaupt wird wie folgt geändert, bzw. ergänzt:

1. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 461, 462 und 463 Gemarkung Seeshaupt durch den beiliegenden Planteil ersetzt.
2. Nach Ziffer 7 Sonstige Festsetzungen (Planzeichen) wird folgendes neues Planzeichen eingefügt:

 Geltungsbereich der Änderung

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.25 Nr. a BauGB)

3. Festsetzung durch Text, unter Ziffer 7. Grünordnung werden folgende Sätze eingefügt :

"In Verbindung mit § 9 Abs. 25 Nr. a BauGB erläßt die Gemeinde für die Flur Nr. 461,462 und 463 ein Pflanzgebot (gemäß § 178 BauGB)."

"Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden (Bezugsquellen für entsprechendes Pflanzmaterial sind über die "Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern" zu erfragen c/o Baumschule Wörlein GmbH in Diessen/A.)."

12. Hinweise durch Text

- 1.0 Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.
- 2.0 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungswege auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DL(K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungswege über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 3.0 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungswege).
- 4.0 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
- 5.0 Auf die möglichen Emmissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.
- 6.0 Die Zufahrt für den Rettungsdienst und der Feuerwehr ist nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu gewährleisten.

- § 2 In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß am 21.05.2002
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit (§ 13 Nr. 2 BauGB) zur Stellungnahme vom 02.09.2002 bis 04.10.2002 gegeben.
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher (§ 13 Nr. 3 BauGB) Belange vom 22.08.2002 bis 01.10.2002
4. Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB vom 30.10.02 bis 02.12.2002
5. Satzungsbeschluß am 10.12.2002 (§ 10 BauGB)
6. Ortsübliche Bekanntmachung des (§ 10 BauGB) Satzungsbeschlusses vom 27.03.03 bis 30.04.2003
7. In Kraft getreten mit Bekanntmachung am 28.03.2003

Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt, den 13.01.2003


1. Bürgermeister
Hans Kirner



Seeshaupt, den 28.03.2003


1. Bürgermeister
Hans Kirner

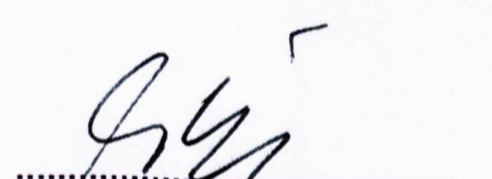


Gemeinde Seeshaupt
Am Starnberger See

1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern"

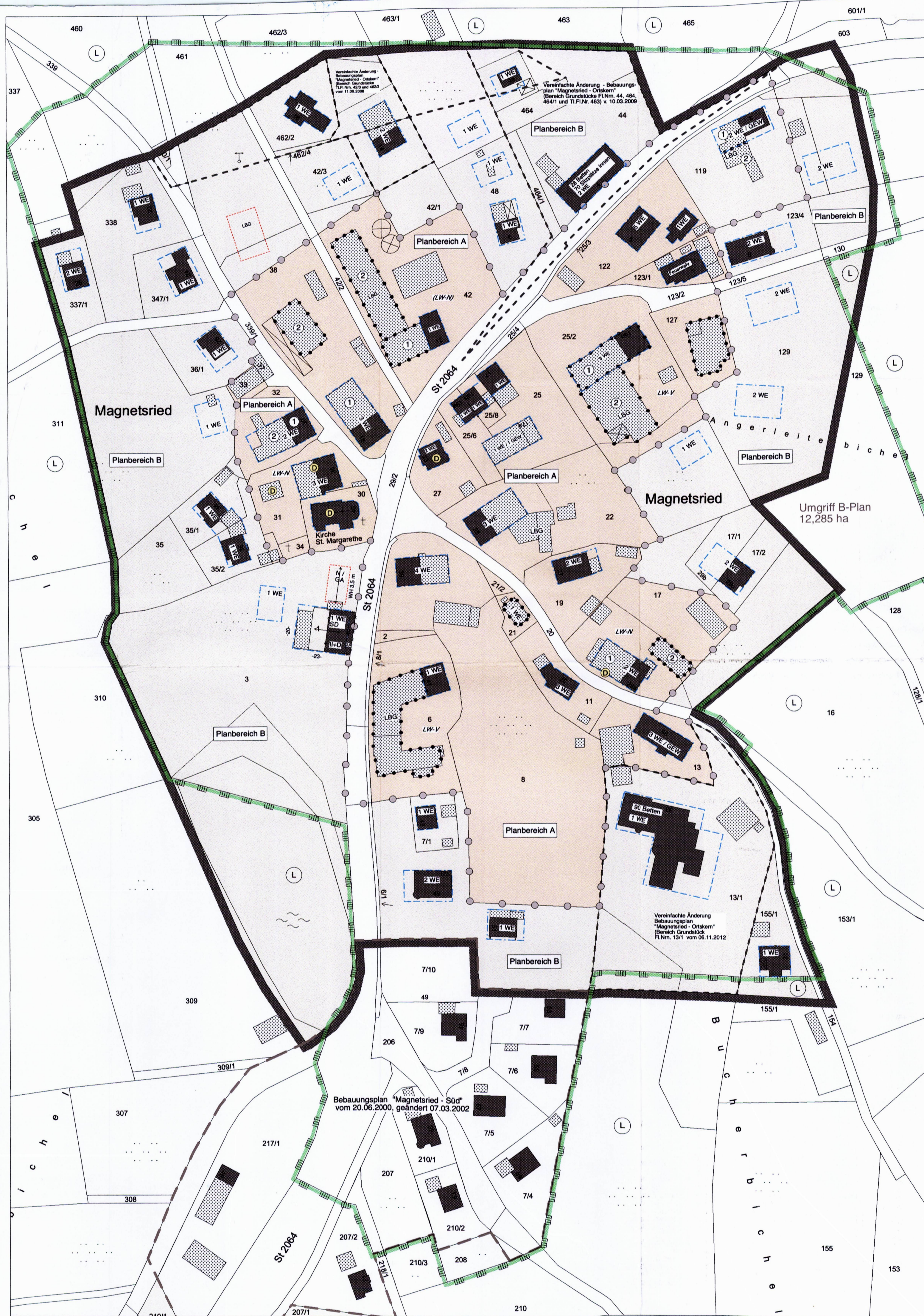
Planfertiger:

Bögl Planungs-GmbH
Obere Stadt 96
82362 Weilheim
Tel. 0881/92481-0


Architekt M. Bögl

Weilheim, den 01.07.2002
Geändert am 18.10.2002





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 Bebauungspläne über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) - 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, 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 Wohneinheit 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 Wohneinheit und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Magnetsried-Ortskern“ einschließlich seiner Änderungen nachweist.
 - 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).
4. Auf Fl.Nr. 1 ist das Baufenster mit 23 m x 20 m erst ab einem Abstand von der Staatsstraße mit 2,50m zulässig. Die Wandhöhe des nördlichen Nebengebäudes wird von 2,50 m auf 3,5 m erhöht.
5. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
6. Die Planzeichnung ergänzt im Gesamtbereich die bisherigen Darstellungen.
7. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
8. 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!
 - GAN WH 3,5 m: Umgrenzung der Flächen für Garagen und Nebengebäude; Wandhöhe 3,5 m
 - 3 WE: 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!
 - L: Landschaftsschutzgebiet "Hardtlandschaft und Eberfinger Drummlfelder" lt. § 26 BNatSchG
 - D: Baudenkmal

- D. Hinweise**
- 17: Fl.Nr., z.B. 17
 - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Grundstücksgrenzen
 - LW-V, LW-N: z.Zt. Landwirtschaft (Vollerwerb; Nebenerwerb)
 - Abbruch baulicher Anlagen
 - Kartensymbol aus der amtlichen Katasterkarte für "Grünlandnutzung"

7. Wasserwirtschaftliche Hinweise:

- Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, Vorkehrungen gegen Grundwasserantritt 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 (Schotterrasen, 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 erlaubnismäßig 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 URL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>.

Verfahrensvermerke

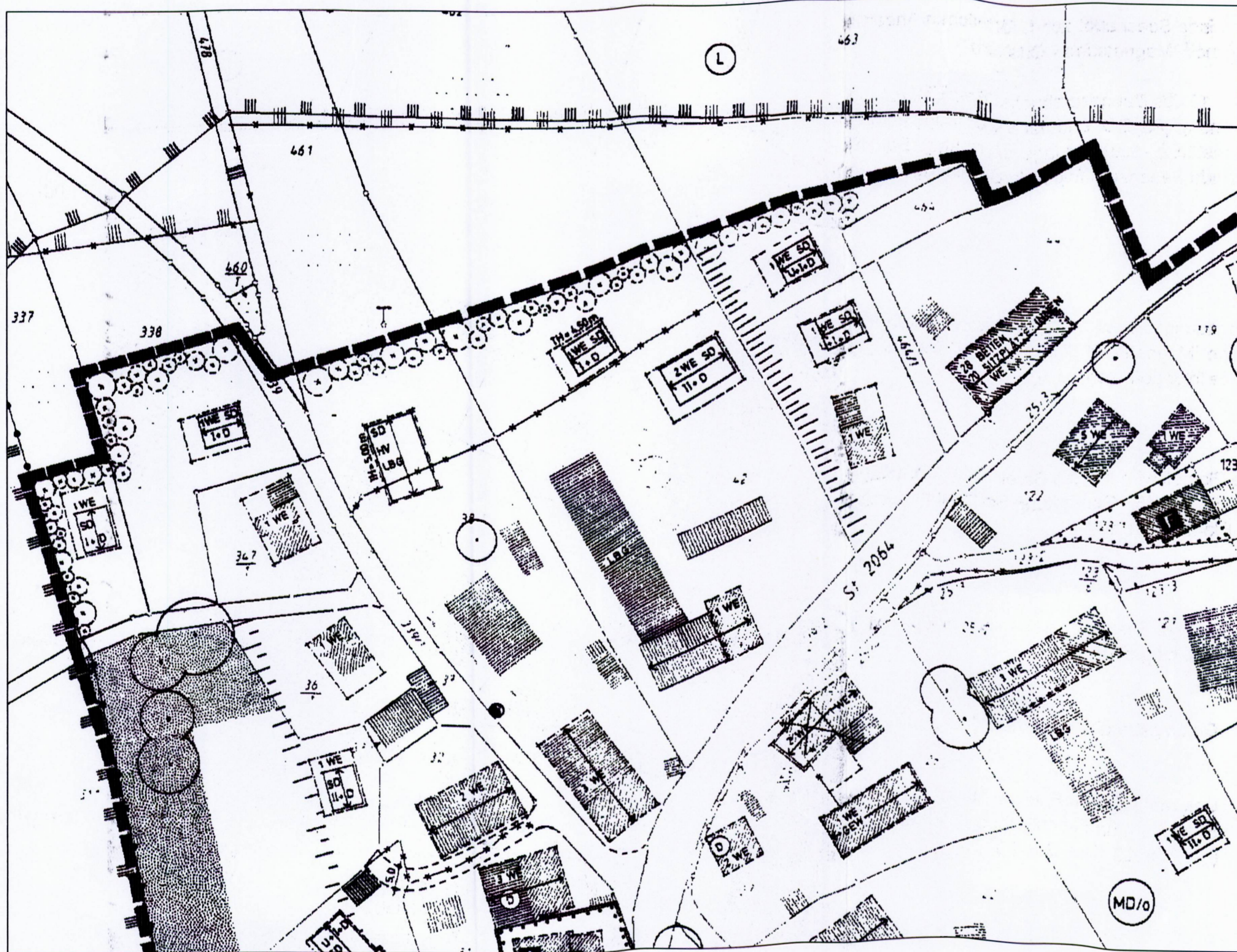
- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 15.03.2016 die Änderung Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 13 a i.V. 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 22.02.2016 hat 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
Seeshaupt, den 24.06.2016
Gemeinde
Bauer, 1. Bürgermeister
Seeshaupt, den 27.06.2016
Gemeinde
Bauer, 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.Regmstr. Aignerstraße 29 81541 München
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-mail: staedtbaureiser@t-online.de

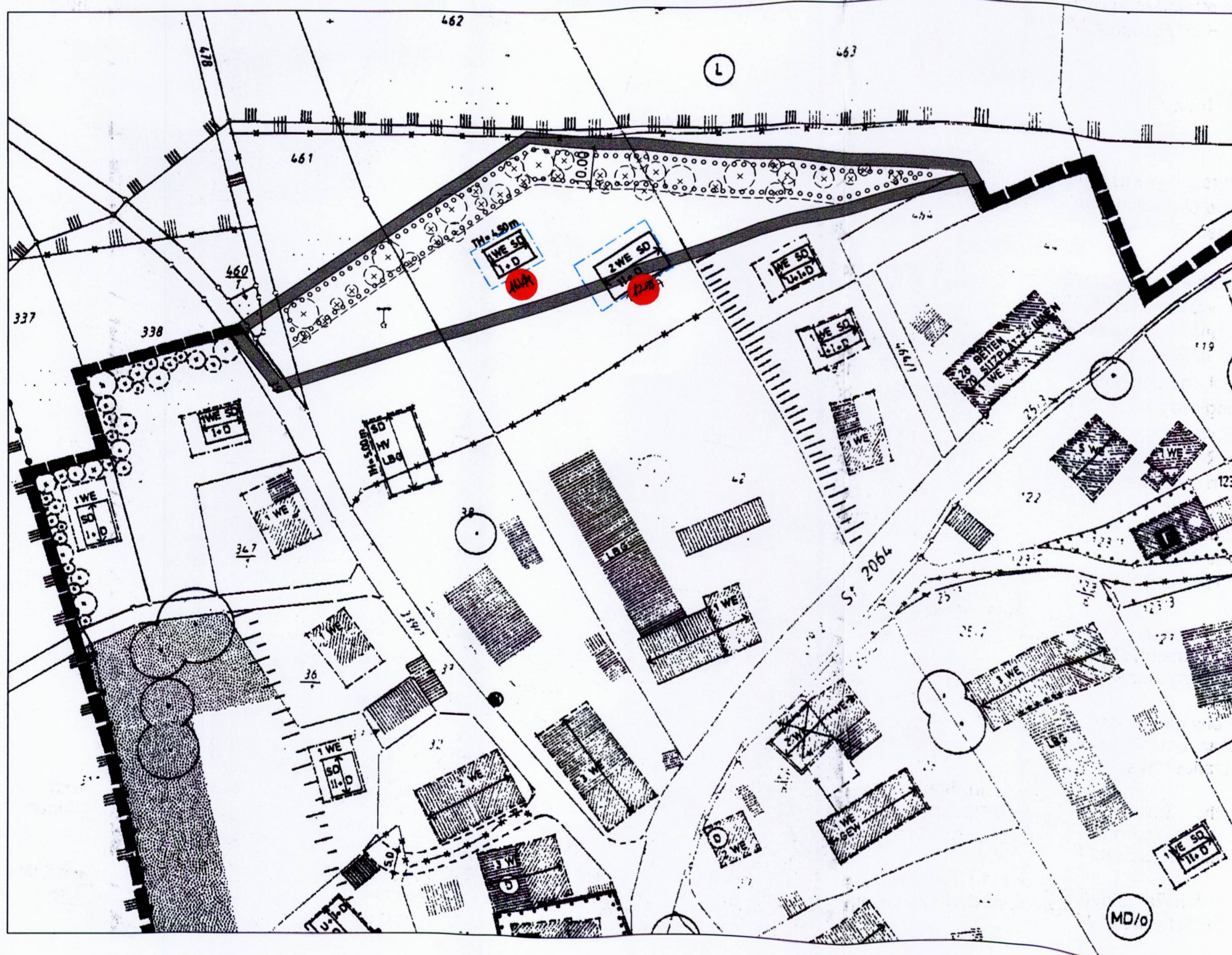
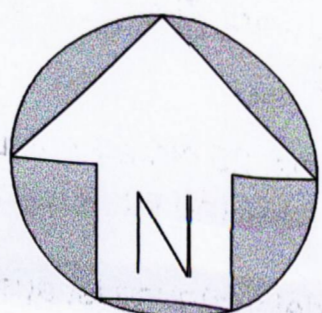
München, den 22.02.2016
 redakt. ergänzt: 31.05.2016

Rudolf Reiser



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" der Gemeinde Seeshaupt

Lageplan M 1:1000



Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern" der Gemeinde Seeshaupt

Lageplan M 1:1000

Satzung der Gemeinde Seeshaupt zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern"


Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erläßt die Gemeinde Seeshaupt folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

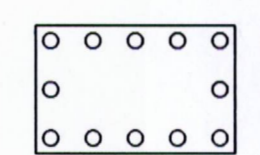
§ 1

Änderung des Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern" Der Bebauungsplan "Magnetsried - Ortskern" der Gemeinde Seeshaupt wird wie folgt geändert, bzw. ergänzt:

1. Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 461, 462 und 463 Gemarkung Seeshaupt durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

2. Nach Ziffer 7 Sonstige Festsetzungen (Planzeichen) wird folgendes neues Planzeichen eingefügt:

 Geltungsbereich der Änderung

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.25 Nr. a BauGB)

3. Festsetzung durch Text, unter Ziffer 7. Grünordnung werden folgende Sätze eingefügt :

"In Verbindung mit § 9 Abs. 25 Nr. a BauGB erläßt die Gemeinde für die Flur Nr. 461,462 und 463 ein Pflanzgebot (gemäß § 178 BauGB)."

"Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden (Bezugsquellen für entsprechendes Pflanzmaterial sind über die "Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern" zu erfragen c/o Baumschule Wörlein GmbH in Diessen/A.)."

12. Hinweise durch Text

- 1.0 Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.
- 2.0 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschoßen muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungswege auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z. B. Drehleiter DL(K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungswege über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 3.0 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungswege).
- 4.0 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
- 5.0 Auf die möglichen Emmissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.
- 6.0 Die Zufahrt für den Rettungsdienst und der Feuerwehr ist nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu gewährleisten.

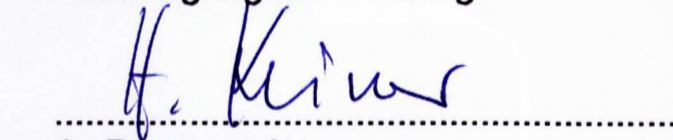
§ 2 In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschuß am 21.05.2002
2. Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit (§ 13 Nr. 2 BauGB) zur Stellungnahme vom 02.09.2002 bis 04.10.2002 gegeben.
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher (§ 13 Nr. 3 BauGB) Belange vom 22.08.2002 bis 01.10.2002
4. Öffentliche Auslegung § 3 Absatz 2 BauGB vom 30.10.02 bis 02.12.2002
5. Satzungsbeschuß am 10.12.2002 (§ 10 BauGB)

Ausfertigung der Satzung Seeshaupt, den 13.01.2003

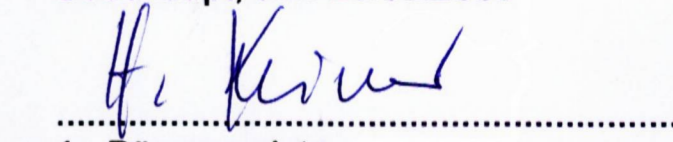

1. Bürgermeister
Hans Kimer



6. Ortsübliche Bekanntmachung des (§ 10 BauGB) Satzungsbeschlusses vom 27.03.03 bis 30.04.2003

7. In Kraft getreten mit Bekanntmachung am 28.03.2003

Seeshaupt, den 28.03.2003


1. Bürgermeister
Hans Kimer

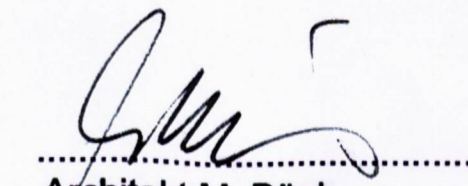


Gemeinde Seeshaupt
Am Starnberger See

1. Förmliche Änderung des Bebauungsplanes "Magnetsried - Ortskern"

Planfertiger:

Bögl Planungs-GmbH
Obere Stadt 96
82362 Weilheim
Tel. 0881/92481-0


Architekt M. Bögl

Weilheim, den 01.07.2002
Geändert am 18.10.2002

