

Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

18. Änderung Bebauungsplan "Magnetsried- Ortskern"
im Fl. Nr 38, Gemarkung Magnetsried
gem. §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 22.11.2022
14.02.2023

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

Bei dem Grundstück Fl. Nr. 38, Gemarkung Magnetsried handelt es sich um eine in der Ortsmitte des Ortsteils Magnetsried liegende Hofstelle.

Das Grundstück hat eine Größe von 3.747 m².



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan (Quelle: Bayernatlas, November 2022)

Ziel ist es, das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses zur Wohnraumschaffung auszubauen. Die aktuell zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist derzeit nicht ausgeschöpft. Die Erschließung des neuen Wohnraums soll über ein innenliegendes Treppenhaus erfolgen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄN- DERUNG

Am hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die 18. Änderung Bebauungsplan Änderung Bebauungsplan "Magnetsried- Ortskern" im Bereich Fl. Nr 38, Gemarkung Magnetsried im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauBG 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, nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortskern- Magnetsried" und seiner vorangegangenen Änderungen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Notwendig ist die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3e Dachflächen und Dachgauben

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Festsetzung Nr. 3e macht exakte Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen und Dachgauben:

„Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Auf für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Nebengebäude) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung ab 21° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/ Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig.

Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,50 m (gemessen Außenkante Gaube bis Schnittpunkt Dachhaut) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muss mind. 1,50 m zur Giebelwand mind. 2,0 m betragen.

Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. SchlepPGAuben sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 35 Grad zulässig. Die SchlepPGAubenbreite darf max. 2,50 m nicht überschreiten.

Bei Neubauten ist je Gebäudeeinheit max. 1. Quer-/ Ziergiebel zulässig (max. 40 % der Fassadenlänge).

Bei (Alt) – Hofstellen sind keine Quer- Ziergiebel zulässig.“

Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Im Sinne der Gleichberechtigung und in Bezug auf bereits im Zuge von Befreiungen der Festsetzung 3e umgesetzten Beispielen in der direkten Umgebung

- Hausnummer 39: Hofstelle mit Quergiebel und 2 Dachgauben
- Hausnummer 35: Hofstelle mit Quergiebel
- Hausnummer 20: Hofstelle mit Quergiebel
- Hausnummer 34: Wohnhaus mit Quergiebel
- Hausnummer 44: Hofstelle mit Quergiebel
- Hausnummer 31 : Wohnhaus mit Quergiebel

ist die Änderung der Festsetzung bezüglich des Neigungsgrades in Kombination mit der Zulässigkeit von Dachgauben, sowie die Streichung des letzten Satzes der Festsetzung Nr. 3e gerechtfertigt.

Aufgrund neuer, baulich- technischer Vorgaben (z.B. Dämmung) wird die max. zulässige Außenbreite von Dachgauben von 1,40 m auf 2,00 m angehoben, um eine sinnvolle Nutzung (Beleuchtung des Innenraums) durch den Einsatz der Dachgauben zu gewährleisten. Um die Proportionen der Gauben beizubehalten, wird außerdem die Firsthöhe der Gauben geringfügig auf 3,0 m erhöht.

Änderung der Festsetzungen durch Text

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, lautet Festsetzung Nr. 3 e wie folgt:

„Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken. Auf für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Nebengebäude) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung ab 21° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/ Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 32° Dachneigung zulässig.

Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 2,0 m und einer max. Firsthöhe von 3,0 m (gemessen Außenkante Gaube bis Schnittpunkt Dachhaut) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muss mind. 1,50 m zur Giebelwand mind. 2,0 m betragen.

Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. Schleppgauben sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 35 Grad zulässig. Die Schleppgaubenbreite darf max. 2,50 m nicht überschreiten.

Bei Neubauten ist je Gebäudeeinheit max. 1. Quer-/ Ziergiebel zulässig (max. 40 % der Fassadenlänge).“

Bad Kohlgrub, den 14.02.2023

Seeshaupt, den



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....

Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt