

Plangrundlage: scan Bebauungsplan "Jenhausen"

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Baugrenze
3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung, hier GR
4. Bezugspunkt gemäß Planfestsetzung des Bebauungsplans "Jenhausen" (höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände)
5. Firstrichtung
6. entfallende Festsetzungen
7. Maße in Metern, z.B. 13 m

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Jenhausen", Gemeinde Seeshaupt, Gemarkung Magnetsried, 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. 91 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 (Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet!)

§ 1 Der Bebauungsplan „Jenhausen“, Gemarkung Magnetsried, ist durch Bekanntmachung vom 22.02.2001 in Kraft getreten. Im Bereich Grundstück Fl.Nr. 755 werden ergänzend folgende Regelungen getroffen:

1. Der Bauraum auf den Fl.Nrn. 755/1 und 755/2 wird so erweitert, dass 2 Einzelhäuser mit dazwischen liegenden Garagen möglich sind.
2. Ziffer 2.1, 2. Satz der ursprünglichen Textfestsetzungen erhält folgende Fassung: " Abweichend davon darf auf Fl.Nr. 755/1 und Fl.Nr. 755/2 die zulässige GR 80 qm je Einzelhaus nicht überschreiten.
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 „Jenhausen“ 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 „Jenhausen“ ist am 22.02.2001 in Kraft getreten. Im Planbereich Fl.Nr. 755/1 und 755/2 wurde eine formlose Bauanfrage vorgelegt, bei dem auf den etwa je 610 qm großen Baugrundstücken statt des bisher geplanten Doppelhauses nunmehr 2 kleinere Einzelhäuser mit dazwischen liegenden Garagen möglich sind.

Die Grundfläche der bisher geplanten Doppelhaushälften von max. 80 qm wird beibehalten. Da nunmehr je eine Garage dazwischen eingeplant wird, muss der nach wie vor geplante zusammenhängende Bauraum entsprechend vergrößert werden.

Durch die zwischen liegenden Garagen entstehen nach außen zum Orts- und Landschaftsbild zwei freie Giebelseiten, was gestalterisch positiv zu bewerten und der Gartengestaltung förderlich ist.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher von der bestehenden Straße auf kurzem Weg, so dass die Versiegelung in engen Grenzen bleibt. An den Rändern des Baugrundstückes nach außen ist eine schöne Gartengestaltung möglich. Positiv ist des weiteren, dass die beiden Einfamilienhäuser optimal nach Südwesten zur Sonne orientiert werden können.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Wohnqualität, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Die Nutzung von Solarenergie ist nach wie vor möglich. Der Zuschnitt des Gartens und die Nutzbarkeit wird deutlich verbessert.

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 BauGB), 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 10.07.2007 die Änderung Bebauungsplan "Jenhausen" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 21.06.2007 hat in der Zeit vom 27.08.2007 bis 28.09.2007 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.08.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2007 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2007 als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung

Gemeinde Seeshaupt den 15.10.2007
Gemeinde
(Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

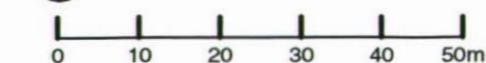
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 24.10.2007 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Gemeinde Seeshaupt den 24.10.2007
Gemeinde
(Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Jenhausen" 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 21.06.2007

RUDOLF REISER
DIPLOM-ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUWEISTER
TELEFON 089 695590
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN