



Plangrundlage: scan Bebauungsplan "Jenhausen"

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- 2. Baugrenze
- 3. Fläche für Garagen und Nebengebäude
- 4. Bezugspunkt gemäß Planfestsetzung des Bebauungsplans "Jenhausen" (höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände)
- 5. entfallende Festsetzungen
- 6. -17- Maße in Metern, z.B. 17 m

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Jenhausen", Gemeinde Seeshaupt, gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 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 TI.FI.Nr. ~~626/1~~ ^{626/1} werden ergänzend folgende Regelungen getroffen:

- 1. Der Bauraum wird flächengleich etwas gedreht und nach Nordwesten verschoben. Die Ortsrandeingrünung kann geringfügig verringert werden bei der Garagenzufahrt. Die Oberkante Fertig Fußboden wird am Bezugspunkt um 0,15 m auf 0,25 m vergrößert.
- 2. Die Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
- 3. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
- 4. 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 TI.FI.Nr. 626/1 besteht die Absicht, ein neues Gebäude geringfügig nach Nordwesten hin zu verschieben, um den Garten im Südwesten zur Straße hin zu vergrößern.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auf dieser Straße ein gewisser landwirtschaftlicher Verkehr, aber auch LKW-Verkehr stattfindet, da die Staatsstraße 2063 im Bereich zwischen Seeshaupt und Bernried Engstellen im Bereich der Bahnunterführung aufweist. Die Lösung ist von der Ortsstruktur und vom Ortsbild städtebaulich gut vertretbar. Die Sichtverhältnisse im Kurvenbereich auch etwas besser.

Die Einplanung der Garage im Osten ist neu. Die Lösung ist funktionell sinnvoll und vom Ortsbild und der Maßstababbildung am neuen Ortsrand vorteilhaft. Dieses Gebäude soll möglichst mit einer Holzverkleidung ausgeführt werden.

Aus grünordnerischen Gründen und zur Erreichung eines qualitativollen Orts- und Landschaftsbildes wäre auf der kleinen Erweiterungsfläche nach Osten hin (außerhalb Geltungsbereich Vereinfachte Änderung) die Pflanzung mit heimischen Obstbaum-Hochstämmen überaus wünschenswert. Dies würde das Ortsbild von Jenhausen auch von der Außenansicht bereichern und wie früher einen schrittweisen Übergang von der Bebauung zur freien Flur schaffen.

Städtebaulich ist die Änderung insgesamt vertretbar. Der Zuschnitt des Gartens und die Nutzbarkeit wird verbessert. Die Verkehrssicherheit wird erhöht und der Immissionsschutz 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 ~~13.11.2007~~ ^{11.12.2007} die Änderung Bebauungsplan "Jenhausen" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. ~~Der Änderungsbeschluss wurde am 13.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.~~
- 2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und gemäß § 13 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom ~~26.10.07~~ ^{26.10.07} hat in der Zeit vom ~~13.11.2007~~ ^{13.11.2007} bis ~~26.11.2007~~ ^{26.11.2007} stattgefunden.

- 3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom ~~11.12.2007~~ ^{11.12.2007} die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ~~26.10.2007~~ ^{26.10.2007} als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung
Seeshaupt den 17.12.2007
Gemeinde

(Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

- 5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 19.12.07 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 19.12.2007
Gemeinde

(Siegel) Stuffer, 2. Bürgermeister

Antragsteller:
FI.Nr. 626/1 (neu) Helfenbein Kristine (= Änderungsbereich/ Baugrundstück)

Nachbarbeteiligung ("Betroffene Öffentlichkeit") (§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):
 1. FI.Nr. 626/1 Reiß Sebastian
 2. FI.Nr. 626/2 Hackl Christian
 3. FI.Nr. 626/4 Müller Andrea und Carsten

Gemeinde Seeshaupt - 3. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Jenhausen"

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmstr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • e-mail: staedt**te**bau.reiser@t-online.de

München, den 26.10.2007

RUDOLF REISER
DIP.-ING. ARCHITECT
REGIERUNGSZUMMENER
TELEFON 089 695590
AIGNERSTRASSE 29