



**5. 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), 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 „Jenhausen“, Gemarkung Magnetsried, ist durch Bekanntmachung vom 22.02.2001 in Kraft getreten.
- Im Planbereich B wird die bauliche Erweiterung über die festgelegten Baugrenzen hinaus mit einem Wintergarten zugelassen:  
Pro Baugrundstück ist der Anbau eines Wintergartens mit bis zu max. 15 % der jeweils in der Planzeichnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.2001 festgelegten Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei eine Länge bzw. Tiefe von jeweils 5 m nicht überschritten werden und der Wintergartenanbau auf die Gesamtanlage nicht verunstaltend wirken darf. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind dabei einzuhalten.
  - Im Planbereich B wird auf Fl.Nr. 624 / Teilfläche Nord das Baufenster nach Osten hin um 8,25 m x 9,50 m erweitert, wobei die zulässige Grundfläche mit 120 qm festgelegt wird. Abweichend von Festsetzung Ziff. C.4.3 i.d.F. vom 22.01.2001 ist für den Neubau die Dachneigung vom Bestand der Remise zu übernehmen (ca. 35°).
  - Im Bereich der Fl.Nr. 324 / Teilfläche Nord (gem. Abgrenzung B.9) ersetzt die Planzeichnung der 5. Änderung die bisherigen Darstellungen.
  - Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
  - 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.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Planbereich B (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO; Ziff. C.2. i.d.F. v. 22.01.2001)
- Abgrenzung von Nutzungsbereichen
- max. Anzahl der Wohneinheiten, hier 1 WE je Wohngebäude
- max. zulässige Wandhöhe 4,50 m lt. Festsetzung B-Plan i.d.F. v. 22.01.2001
- Höheneinstellung 0,3 m FFB lt. lt. Festsetzung B-Plan i.d.F. v. 22.01.2001
- Baugrenze
- zulässige Grundfläche (Hauptgebäude), hier 120 Quadratmeter (nachrichtliche Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Plan)
- Abgrenzung des Bereiches der Fl.Nr. 324/ Teilfläche Nord

**C. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Fl.Nrn., hier 624
- Maße in Metern, hier 9,50 m
- private Eingrünungsfläche

**D. 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. 624 besteht von den Grundeigentümern die Absicht, im östlichen Anschluss an die bestehende, ca. 1910 errichtete kleinere Remise einen Wohnteil barrierefrei für das Alter zu errichten. Dazu wird das vorhandene Baufenster nach Osten erweitert und um den Altbestand gezogen. Gemäß Textliche Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans Ziff. 2.1 beträgt die zulässige Grundfläche (GR) von Wohngebäuden 120 qm.

Die übrigen Regelungen wie Wandhöhe ab Bezugspunkt von max. 4,50 m, 1 WE und Höhenfestlegung werden übernommen. Die Dachneigung wird abweichend von der bisherigen Satzung als vom Bestand zu übernehmend festgelegt. Insgesamt soll mit den Festlegungen auch gesichert werden, dass langfristig eine sinnvolle und nachhaltige Wohnungsgröße ermöglicht und sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Garagen und Nebenräume auch für die Pflege der größeren Gartenflächen können in der Remise eingebaut werden unter Berücksichtigung des erforderlichen Brandschutzes. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass laut Bebauungsplan "Jenhausen" die erforderlichen Garagenstellplätze nur innerhalb der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zulässig sind.

Im Bereich der Fl.Nr. 755/1, ebenfalls im Planbereich B besteht von den Grundstückseigentümern die Absicht, das Gebäude etwas zu erweitern, um in Verbindung mit einer Erweiterung ein drittes Kinderzimmer zu schaffen. Der Gemeinderat hat die isolierte Erweiterung der Grundfläche abgelehnt, will aber eine erdgeschossige Erweiterung in Form eines Wintergartens zulassen.

Um eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Geltungsbereich B herzustellen, wird hierfür nunmehr allgemein die Erweiterung der bestehenden Grundflächen zugelassen um bis zu 15 % der bereits festgesetzten Grundflächen (verschiedene Größen, z.B. 80 qm - 120 qm). Um extreme Längen und Breiten der Wintergärten (z.B. bei 15 qm 1,50 m x 10 m auszuschließen, werden nur Längen bzw. Breiten von max. 5 m zugelassen.

Nachdem es sich beim vorliegenden Bebauungsplan lediglich um einen "einfachen" Bebauungsplan handelt, wird darauf hingewiesen, dass ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Geltungsbereich der Änderung oder in dem direkt angrenzenden Umfeld nicht vorhanden. Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen. Dem Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn den Baum- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen. Dies gilt auch für den Umbau der Remise und der Prüfung, ob ggf. Fledermäuse vorhanden sind. Hierauf ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Alle Fledermausarten sind im Sinne des BNatSchG besonders und streng geschützt. Da mehrere Fledermausarten, z.B. Zwergfledermaus, Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Sommer-, Vermehrungs- oder auch Überwinterungsquartiere an Gebäuden beziehen können, sollte zumindest der Beginn der Abriss- bzw. Umbauzeit außerhalb der Vermehrungszeit (April) Mai bis Juli (August) bzw. der Überwinterungszeit November bis März liegen bzw. die Dachbodenöffnungen im Vorfeld des geplanten Abrisses in den entsprechenden Zeiten vor allem in den Dämmerungs- und Nachtzeiten geschlossen bleiben. Auch die Fensterläden sollten dann geschlossen bleiben. Während der Maßnahme sollte auf evtl. anwesende Tiere geachtet werden. Es ist an die Schaffung von Ersatzquartieren, z.B. nicht oder möglichst schadstoffarm hinterlüftete Schalungen, Windbretter oder Fensterläden oder auch spezielle Hangkästen, zu denken.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar auch im Hinblick auf die vorrangige Innenentwicklung. 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**

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 09.06.2015 und vom 15.09.2015 die Änderung Bebauungsplan "Jenhausen" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 07.12.2015 hat in der Zeit vom 12.02.2016 stattgefunden.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 07.12.2015 hat mit Schreiben vom 05.01.2015 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2016 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2015, redakt.ergänzt 23.02.2016, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung

Seeshaupt, den 02.03.2016  
Gemeinde  
 Bernwieser, Erster Bürgermeister

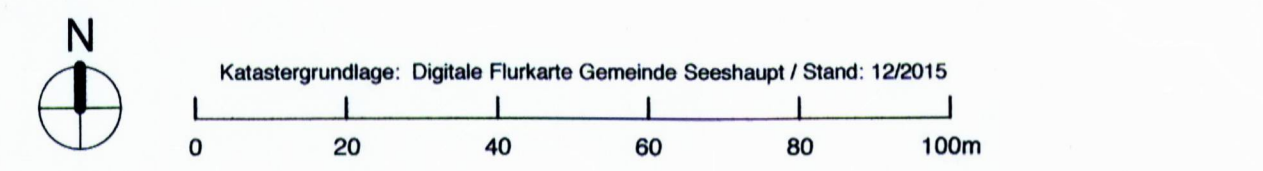
Seeshaupt, den 03.03.2016 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht.

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 03.03.2016  
Gemeinde  
 Bernwieser, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt - 5. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Jenhausen"**



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

München, den 07.12.2015  
redakt. ergänzt: 23.02.2016