



Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße“

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 11.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus, Zimmer 07, Weilheimer Str. 1-3. während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr, Donnerstag auch 15 - 18 Uhr
einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Seeshaupt, 28.06.2021




Egold
1. Bürgermeister

Anschlag an der Amtstafel:

Ausgehängt am: 30.06.2021

Datum:

Abzunehmen am: 15.07.2021

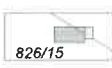
Unterschrift:



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße" Fl.Nrn. 826/15 und 826/25
2.  WA1 Art der Nutzung mit Nummerierung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
3. In WA1 sind zwei Vollgeschosse zulässig.
4. In WA2 ist ein Vollgeschoss zulässig.
5.  Baugrenze, Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen
6.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
7.  Verbindliche Maße, Angabe in Meter
8. Die Dachneigung muss bei eingeschossiger und mehrgeschossiger Bauweise 18 bis 26 Grad betragen (§ 4 (1) Satz 3, Bebauungsplan An der Bahnhofstraße).

Hinweise durch Planzeichen und Text

1.  bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Haupt- und Nebengebäude auf Grundlage der aktuell gültigen digitalen Flurkarte
2.  geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)

10. Änderung Bebauungsplan An der Bahnhofstraße, Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt

Präambel

Aufgrund des §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Seeshaupt folgende Satzung:

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungen der nachstehenden Festsetzungen durch Planzeichen haben ausschließlich für den festgesetzten Geltungsbereich der Teilflächen Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt Gültigkeit.
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 26.01.2021.
Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 26.01.2021, beigelegt.

§ 3 Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Plananteils des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 10. Änderung. Die Begründung bleibt hiervon unberührt.

§ 4 Inkrafttreten

Die 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeshaupt, den 12.05.2021

Friedrich Egold
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.07.2020 die 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt in der Fassung vom 26.01.2021 fand mit Bekanntmachung am 24.02.2021 vom 04.03.2021 bis 04.04.2021 statt.

3. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 BauGB für die 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt in der Fassung vom 26.01.2021 fand mit Bekanntmachung am 24.02.2021 vom 04.03.2021 bis 04.04.2021 statt.

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Seeshaupt hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2021 die 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt in der Fassung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

Seeshaupt, den 12.05.2021

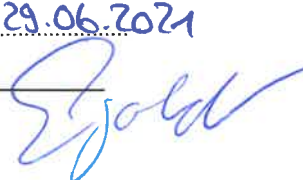
Friedrich Egold
1. Bürgermeister



5. Schlussbekanntmachung: Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Seeshaupt, den 29.06.2021

Friedrich Egold
1. Bürgermeister



Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim- Schongau

**10. Änderung Bebauungsplan An der Bahnhofstraße,
Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt**

BEGRÜNDUNG

erstellt: 26.01.2021

Gemeinde Seeshaupt
Weilheimer Str. 1-3
82402 Seeshaupt

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK

St. Andrästr. 8 a

82398 Etting-Polling

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Grundstück Tannenstraße Nr. 15 und 15a, Flurnummern Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt ist unbebaut.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der 10. Änderung Bebauungsplan An der Bahnhofstraße (Quelle: Bayernatlas, Januar 2021)

Für die Grundstücke liegt eine genehmigte Planung von 2014 für ein Doppelhaus mit jeweils einer Einliegerwohnung (größer 50 m²) und 4 Garagenstellplätzen sowie 5 Stellplätzen vor. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 230 m², die Baumasse (Bruttorauminhalt oberirdisch) ca. 2.025 m³. Die Dachneigung ist mit 35° eingetragen, wobei sich bei einer Hausbreite von 11 m und einer Wandhöhe von 6,50 m eine Firsthöhe von 11,10 ergibt. Der Baukörper, ist – abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplans („§4 (1) Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigsten um 1/5 länger ist als die Breitseite.“) – in einen annähernd quadratischen Grundriss (Seitenverhältnis 1 : 1 ,22) vorgesehen und fügt sich daher nicht gut in die umgebende Bebauung ein. Durch die Höhenentwicklung und die relativ steile Dachneigung von 35° und die beiden großen Zwerchgiebel von jeweils 9 m Breite wirkt der Baukörper außerdem sehr massiv. Die Positionierung der Garagen und Stellplätze im Ostteil des Grundstücks würde schließlich eine zusätzliche Versiegelung und erhebliche Beeinträchtigung der Südgärten des Nachbarhauses zur Folge haben.

Genehmigte Planung

(Fischbach 2014)

4 Wohneinheiten, 4 Garagenstellplätze, 5 Stellplätze
 Grundfläche brutto Hauptbaukörper: GR = 230 m²
 Grundfläche brutto Nebenanlagen: GR = 90 m²
 Baumasse brutto Hauptbaukörper: BRI = 2.025 m³
 Grundstücksgröße: 1.000 m² (Flur-Nr. 826/15 und 826/15)
 Versiegelte Fläche: 555 m²

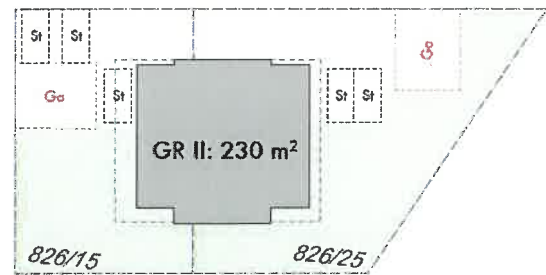


Abb. 2 Darstellung der Planung von 2014 (Quelle: Wohnen am Drumlinhügel - Architekturbüro heiders büro)

Die Antragssteller schlagen daher eine überarbeitete Planung vor, die sowohl städtebauliche als auch nachbarschaftliche Belange besser berücksichtigt.

Die Planung sieht drei unterschiedlich große Wohnungen vor, die als Reihenhäuser konzipiert sind. Dafür werden gemäß Stellplatzverordnung insgesamt 6 Stellplätze benötigt, von denen fünf mittels einer Art Autoaufzug (teils im unterkellerten Garagengebäude) auf der Westseite untergebracht werden. Der sechste Stellplatz (und ein siebter für Besucher) kann vor dem Garagengebäude platziert werden. Die versiegelte Fläche kann damit auf die Garagenzufahrt verringert werden (ca. 5 x 9 m).

Der zweigeschossige Hauptbaukörper soll auf einem länglichen Rechteck (Seitenverhältnis 1:2,25) errichtet werden, Bruttogrundfläche 225 m².

Für die Wohnung im Osten ist ein erdgeschossiger Anbau von insgesamt 50 m² (BGF) vorgesehen: Eingangsbereich und Garten sind damit gefasst. Insgesamt ergibt sich damit ein oberirdischer Bruttorauminhalt von ca. 1.825 m³, 200 m³ weniger als die ursprünglich genehmigte Planung von 2014.

Außerdem werden durch die Bebauung, Zufahrten etc. lediglich 430 m² Grundstücksfläche (vgl. Planung von 2014: 555 m²) versiegelt.

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, muss das Baufenster von 19 x 15 m auf 22,5 x 15 m vergrößert werden. Ein zusätzliches Baufenster von 8,5 x 6,0 m soll den eingeschossigen Anbau ermöglichen. Außerdem müssen die Festsetzungen zur Dachneigung von 22 bis 26 Grad auf 18 Grad angepasst werden.

Planung neu

(Reissinger 2020)

3 Wohneinheiten, 5 Garagenstellplätze als Combilift, 2 Stellplätze
 Grundfläche brutto Hauptbaukörper: GR = 225 m² + 50 m² (nur EG)
 Grundfläche brutto Nebenanlagen: GR = 86 m²
 Baumasse brutto Hauptbaukörper: BRI = 1.825 m³
 Grundstücksgröße: 1.000 m² (Flur-Nr. 826/15 und 826/15)
 Versiegelte Fläche: 430 m²

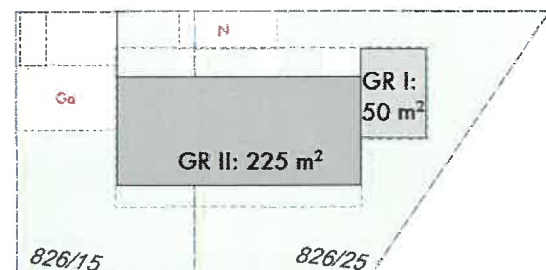


Abb. 3 Darstellung der Planung der 10. Bebauungsplanänderung (Quelle: Wohnen am Drumlinhügel - Architekturbüro heiders büro)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 14.07.2020 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Änderung für den Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 826/15 und 826/25, Gemarkung Seeshaupt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Bahnhofstraße“ und seiner vergangenen Änderungen werden durch die genannte Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.

Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „An der Bahnhofstraße“ sind unter Berücksichtigung der vorangegangenen Änderungen für den Geltungsbereich der 10. Änderung gültig:

- zwei Vollgeschosse möglich (Festsetzung im Plan: *GEPLANTE GBD. ZWEIF.*)
- Dachneigung 22 – 26 Grad
- Baufenster 19 x 15 m
- Wandhöhe 6,50 m
- Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Vereinfachte Änderung 3 vom 02.02.2001)

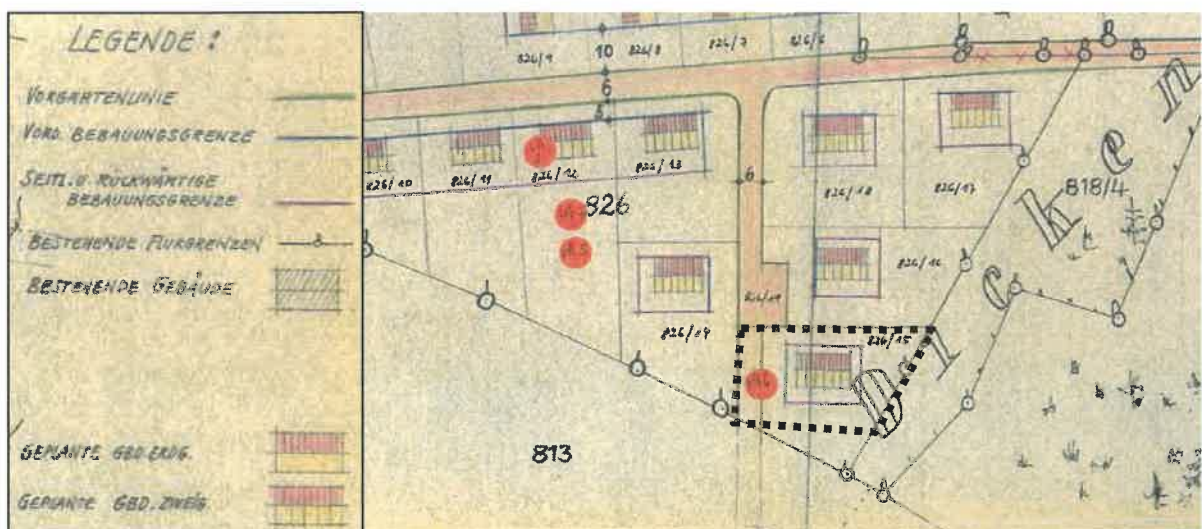


Abb. 4 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße, Pl. Nr. 826“ der Gemeinde Seeshaupt vo0 1959, Geltungsbereich der 10. Änderung (schwarz gestrichelt)

Festsetzungen zur DachneigungBestand rechtsgültiger Bebauungsplan:**§ 4**Bauform

(1) Als Grundrißform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Langseite wenigstens um $\frac{1}{5}$ länger ist als die Breitseite. Auf dem Bebauungsplan sind Baurichttypen angegeben, die Aufschluß über die Dachneigung, Sockel- und Geschosshöhe geben. Die Dachneigung muß bei eingeschossiger und bei mehrgeschossiger Bauweise 22 Grad bis 26 Grad betragen. Das Dach ist stets als Satteldach mit Firstrichtung gleichlaufend zur Längsseite des Hauses auszubilden. Der Wechsel zwischen erd- und mehrgeschossigen Häusern erfolgt nur in zusammenhängenden in sich abgeschlossenen Baugruppen nach dem Bebauungsplan.

Abb. 5 Aktuell gültige textliche Festsetzung Nr. §4 Bebauungsplan „An der Bahnhofstraße, Pl. Nr. 826“

Begründung zur Änderung der Festsetzung zur Dachneigung im Verhältnis und damit verbundene Auswirkungen auf die Wandhöhe

Die Wandhöhe von 6 m ergibt mit einer Dachneigung von 18 Grad eine Firsthöhe von 7,60 m (vgl. Nachbarbebauung: 9,60 m und 8,90 m). Der weit zurückgesetzte First des Aufbaus (Laterendach) ist dann 9,20 m hoch. Durch die Herabsetzung der Höhe profitiert wiederum der Nachbar im Norden, weil dessen Garten weniger lang verschattet wird.

Durch die Verringerung der Dachneigung auf 18 Grad kann somit die Firsthöhe um 50 cm im Vergleich zur im aktuell gültigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Wandhöhe/ Dachneigung verringert werden.

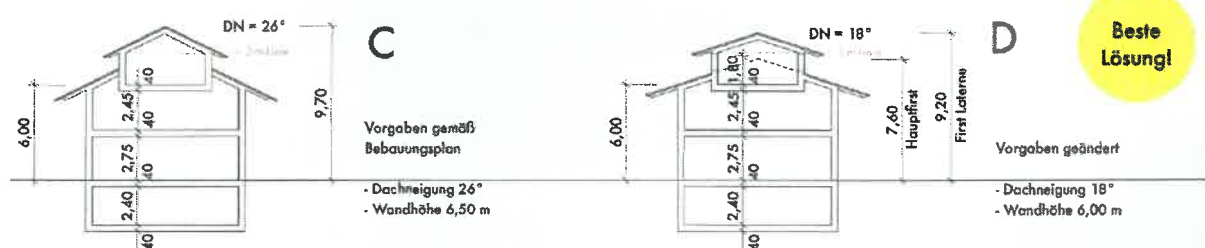


Abb. 6 Vergleich der First- und Wandhöhe bei einer Dachneigung von jeweils 26 Grad und 18 Grad (Quelle: Architekturbüro heiders büro)

Änderung der Festsetzung § 4 (1) Satz 3 zur Dachneigung:

„Die Dachneigung muss bei eingeschossiger und mehrgeschossiger Bauweise 18 bis 26 Grad betragen.“

Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters und Aussagen zur Anzahl der Geschosse

Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper innerhalb eines Baufensters von 19 x 15 Meter vor.

Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Der zweigeschossige Hauptbaukörper soll auf einem länglichen Rechteck (Seitenverhältnis 1:2,25) errichtet werden, Bruttogrundfläche 225 m². Für die Wohnung im Osten ist ein erdgeschossiger Anbau von insgesamt 50 m² (BGF) vorgesehen: Eingangsbereich und Garten sind damit gefasst. Insgesamt ergibt sich damit ein oberirdischer Bruttorauminhalt von ca. 1.825 m³, 200 m³ weniger als die ursprünglich genehmigte Planung von 2014.

Außerdem werden durch die Bebauung, Zufahrten etc. lediglich 430 m² Grundstücksfläche (vgl. Planung von 2014: 555 m²) versiegelt.

Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster auf 22,5 x 15 m vergrößert und im Osten um 6,0 x 8,50 m erweitert.

Dabei wird das Baufenster mittels einer „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ in zwei Bereiche unterteilt. In WA 1 sind zweigeschossige Bauten, in WA 2 eingeschossige Bauten zulässig.

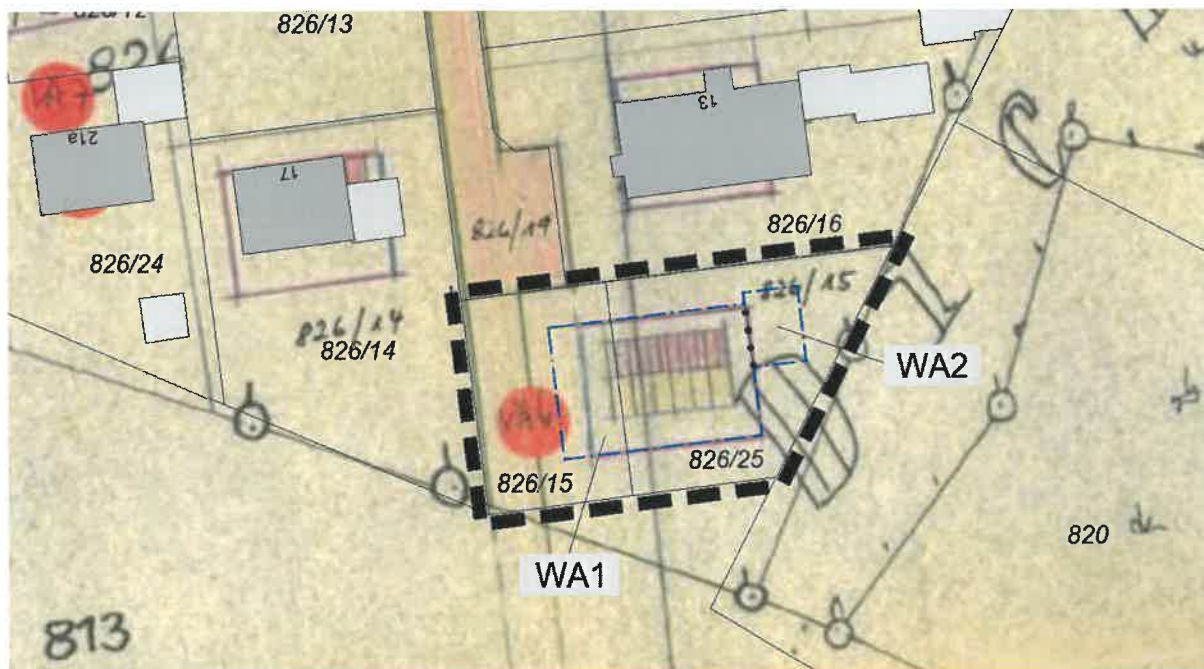
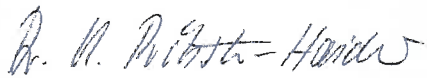


Abb. 7 Überlagerung rechtsgültiger Bebauungsplan: Lage der Baufenster und Zulässigkeit der zweigeschossigen Nutzung mit der Abgrenzung des erweiterten Baufensters mit zwei- und eingeschossiger Nutzung der 10. Änderung

Etting, den 26.01.2021



.....
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider

AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Seeshaupt, den 12.05.2021



.....
Friedrich Egold

Erster Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt