

GEMEINDE SEESHAUPT



11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 b

"Westlich Lido – Teil II"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Ein sanierungsbedürftiges Wohnhaus sowie 2 alte Nebengebäude in der St. Heinricher Str. Haus-Nr. 63 in Seeshaupt sollen abgebrochen werden. Es erfolgt ein Ersatzbau mit Garage.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die neue Bebauung zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 18 b „westlich Lido – Teil II“ zum 11. Mal geändert.

Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 b „Westlich Lido – Teil II“ und umfasst die Flur-Nr. 505/3, Gemarkung Seeshaupt.

Inhalt der Änderung:

Die im Geltungsbereich gelegene Fläche wird mit folgender Begrenzung festgesetzt:

Die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers wird auf 150 m² begrenzt.

Das Baufenster (Baugrenze) wird vergrößert, um das neue Gebäude auf dem Grundstück so platzieren zu können, dass der Garten zum See und auch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ besser vor Straßenlärm geschützt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung verbleibt beim Hauptgebäude mit max. 2 Vollgeschossen.

Die Wandhöhe des Hauptbaukörpers wird auf max.6,50 m festgesetzt und max. 2 Wohneinheiten werden zugelassen.

Festsetzungen zum Dach werden in den Plan aufgenommen um das Orts-/ Landschaftsbild zu bewahren.

Aus Gründen des Schallschutzes wird auch die Grundrissorientierung nochmals aufgeführt.

Für die Garage wird das Baufenster an die westliche Grundstücksgrenze verlegt, sodass die Belichtung und Besonnung des Grundstücks vorteilhafter wird.

In direkter Umgebung gibt es wertvollen Gehölzbestand, welcher auch verschiedenen Arten (Flora und Fauna) als Habitat dient. Insofern werden auch Festsetzungen zum Artenschutz in den Bauleitplan mit aufgenommen:

So sind bei der Neuerrichtung von Anbauten / Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse zu erstellen. Diese sind in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Auswirkungen durch Lichtemissionen und Vogelschlag einzuschränken oder zu verhindern.

Um Kleintiere, Reptilien und Amphibien zu schützen werden ebenfalls Festsetzungen zur Bauausführung im Bebauungsplan vorgenommen.

Für die Nutzung von Sonnenenergie sind gestalterische Vorgaben getroffen worden, wobei Gebäudeunabhängige Photovoltaik- und thermische Solaranlagen nicht zugelassen werden, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Festsetzungen zu Grün- und Freiflächen werden ebenfalls ergänzt, um die Versiegelung von Grund- und Boden zu beschränken.

Auch das Thema Immissionsschutz hat sich in der letzten Zeit stark verändert, so dass auch dazu Festsetzungen vonnöten werden. So sind bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme- Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten, die sich aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergeben, Mindestabstände zu beachten, um ständige Geräuschkulissen auszuschließen.

Auf die zunehmende Problematik von Starkregenereignissen und klimatische Veränderungen aufgrund des Klimawandels wird in der Änderung des Bebauungsplanes hingewiesen, um die Anwohner zu sensibilisieren, damit entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können um Schäden aus möglichen Extremniederschlägen abzuwenden.

Ebenfalls wird auf die besondere Lage des Grundstücks im Nahbereich des Einzeldenkmals „Villa für Max von Pettenkofer“ hingewiesen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans in der rechtsverbindlichen Fassung gelten unverändert. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 b „Westlich Lido – Teil II“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 18 b „Westlich Lido – Teil II“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 11.03.2025

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11
82377 Penzberg

Seeshaupt, den

Fritz Egold
1.Bürgermeister



Luftbild, Quelle bayernatlas, mit Kennzeichnung des Areals