

GEMEINDE SEESHAUPT



20. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

"MAGNETSRIED - ORTSKERN"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER

JS

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

Im Bereich des Wohnhauses Haus Nr. 9 soll ein zusätzliches Einzelhaus oder ein Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen ermöglicht werden.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Magnetsried – Ortskern“ zum 20. Mal geändert.

Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet (Fl.-Nr. 123/4 u. 131 Tfl, Gemarkung Magnetsried) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Magnetsried – Ortskern“.

Inhalt der Änderung:

Die im Geltungsbereich gelegene Fläche im Plangebiet B (Ortserweiterung) befindet sich im Nordosten von Magnetsried und wird von Süden her über einen bestehenden Weg erschlossen.

Die zulässige Grundfläche des neuen Wohngebäudes wird mit 125 m² festgesetzt. Das Baufenster des Bestandsgebäudes wird verkleinert und sichert die Größe im Bestand (ca. 200 m²).

Als Dachform für die neuen Baukörper wird ein Satteldach festgesetzt. Die zulässige Dachneigung von 24° bis 28° orientiert sich am Bestand zur Bewahrung eines homogenen Ortsbildes.

Die Wandhöhe des Neubaus, gemessen ab OK Fertigfußboden (OKF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ist auf max. 4,75 m zulässig, OKF EG = 651,5 m ü NHN analog des Bestandsgebäudes.

Die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude/ Doppelhaus beträgt 2 WE wie in der Umgebung.

Die notwendigen Stellplätze des zusätzlichen Baukörpers können auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Die bestehenden Garagen des Bestandshauses sind westlich davon vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, da sich das neue Baufenster hinsichtlich seiner Größe und dem Maß der baulichen Nutzung gut in die direkte Umgebung integriert.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans in der rechtsverbindlichen Fassung gelten unverändert. Mit Inkrafttreten der 20. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Magnetsried - Ortskern“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „Magnetsried -Ortskern“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 16.09.2025

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

Seeshaupt, den

Fritz Egold
1.Bürgermeister