

1. vereinfachte Änderung des

BEBAUUNGSPLANS

"zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße, Teil III"

der Gemeinde Seeshaupt



BEGRÜNDUNG



B3
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

PartG mbB
Im Thal 2 82377 Penzberg
T: 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu

Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Da der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Teilung seiner großen Grundstücksparzelle eingereicht hat, soll der Bebauungsplan „zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße, Teil III“ zum 1. Mal geändert werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird dadurch geschaffen.

Geltungsbereich

Das zu ändernde Areal befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans „zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße, Teil III“ und umfasst die Fl.-Nr. 256 Tfl. (Straße) sowie die Fl.-Nr. 829/2, Gemarkung Seeshaupt.

Inhalt der Änderung:

Die im Änderungsbereich gelegene WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) wird wie folgt geändert:

Im Norden erfolgt eine Grundabtretung von ca. 100 m² zugunsten der Pettenkofer Allee. Derzeit verläuft diese zum Teil auf dem privaten Grundstück Fl.-Nr. 829/2. Dies wird im Zuge der Bebauungsplanänderung ordnungsgemäß geregelt.

Die Fl.-Nr. 829/2 wird mit vorgeschlagener Grundstücksteilung (vier Grundstücke mit je mindestens ca. 500 -700 m²) geteilt, sodass die Errichtung von 3 zusätzlichen Einzelhäusern ermöglicht wird. Die bestehende Villa auf Parzelle A kann somit erhalten werden. Das Baufenster wird im Norden wegen der Grundabtretung nach Süden verschoben und entsprechend Richtung Süden vergrößert.

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan angestrebt und insofern wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ von 0,3 orientiert sich an der Bebauung an der Bahnhofstraße.

Das bestehende Villengebäude verfügt über 2 Geschosse (EG + OG), wobei das Kellergeschoss über die Oberkante des natürlichen Geländes herausragt. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Diesem Sachverhalt folgend wird für die Parzellen A-D eine maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 3 gewählt. Es wird zudem eine maximale Wandhöhe festgesetzt (WH = 6,70 m). Für die alternative Ausbildung eines Staffelgeschosses wird eine separate Wandhöhe angeführt (WH bis OK Brüstung = 7,10 m). Die Wandhöhe der bestehenden Villa beträgt ca. 8,0 m über Gelände.

Die festgesetzte Firsthöhe beträgt jedoch immer maximal 9,60 m ü. NHN und liegt somit niedriger als die des Bestandsgebäudes mit einer Firsthöhe von 10,70 m.

Gemäß der westlich angrenzenden Bebauung wird eine max. Anzahl von 3 zulässigen Wohneinheiten auf Parzelle A und D festgesetzt. Parzelle B und C orientieren sich an den südlichen Nachbarn mit jeweils 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

In dem großen Baufenster wird die offene Bauweise festgeschrieben. Die neuen Gebäude können somit auf die sich ergebenden Anforderungen seitens Belichtung reagieren und dem nachbarlichen Gebot der Rücksichtnahme Rechnung tragen.

Die Parzellen B und C werden über eine neu zu errichtende private Stichstraße im Osten erschlossen. Parzelle A wird von der Pettenkofer Allee und Parzelle D von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Somit können die erforderlichen Stellplätze so situiert werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in einem akzeptablen Rahmen stattfinden kann.

Es werden somit Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung neu getroffen, damit ein harmonisches Landschaftsbild gewahrt bleibt.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Gartenflächen werden ergänzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Auswirkungen durch Lichtemissionen einzuschränken oder zu verhindern.

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

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.

Auf dem Grundstück gibt es Gehölzbestand, welcher im Zuge der Baumaßnahmen z.T. gerodet werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht, kann der Änderung zugunsten dringend benötigtem Wohnraum zugestimmt werden. Dem Regionalplanziel einer Nachverdichtung im Innenbereich wird somit entsprochen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße, Teil III“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße, Teil III“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 07.07.2026

Seeshaupt, den

Fritz Egold
1.Bürgermeister



Quelle: bayernatlas – Pettenkofer Allee Nr. 53 – Lageplan mit Luftbild



Zufahrt von der Bahnhofstraße auf das Grundstück

Bahnhofstr. 50



Ansicht von der Pettenkofer Allee auf die Villa Haus Nr. 53



Blick vom Grundstück Richtung Bahnhofstraße mit Nachbargebäuden



Blick vom Grundstück Richtung Bahnhofstraße mit Nachbargebäuden