

GEMEINDE SEESHAUPT



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

"IN DER AU"

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

Das Wohngebäude in der St. Heinricher Str. Haus-Nr. 66, Seeshaupt soll energetisch saniert und barrierefrei ertüchtigt werden. Zu diesem Zweck ist ein 2-geschossiger Anbau nach Süden hin geplant.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, wird der Bebauungsplan „In der Au“ zum 1. Mal geändert.

Geltungsbereich

Das zu ändernde Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Au“ und umfasst die Flur-Nr. 500/2, Gemarkung Seeshaupt.

Inhalt der Änderung:

Die im Geltungsbereich gelegene Fläche (SO Kinderheim + Ferienwohnungen) wird mit folgender Begrenzung festgesetzt:

Die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers im Planbereich A wird auf 250 m² erweitert und das Baufenster (Baugrenzen) vergrößert, um den Bestand energetisch sanieren und erweitern zu können:

Erdgeschoss

Anbau eines Windfangs, Personalzimmer mit Bad sowie eines behindertengerechten Wohnraums und barrierefreie Zuwegung. Der Anbau wird unterkellert.

Obergeschoss

Anbau von zwei Wohnräumen mit Balkon

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

Die Dachform des bestehenden Hauptgebäudes ist ein Satteldach, für den Anbau wird ebenfalls ein Satteldach zur Wahrung des Ortsbildes festgesetzt. Die Dachneigung wird geändert (DN 18-32°), um den Dachraum besser als Abstellraum nutzen zu können.

Zudem werden Gauben zur Belichtung des Dachraums zugelassen. Festsetzungen zur Anzahl und Gestaltung sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese orientieren sich an der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt.

Die Wandhöhe des Bestandsgebäudes sowie des Anbaus wird auf max.6,90 m geändert, da die notwendige Wärmedämmung zusätzlichen Raumbedarf erfordert.

Damit die Fluchtwege noch flexibel geplant werden können, werden auch offene Fluchttreppen außerhalb des Baufensters zugelassen.

Die bestehende Zufahrt liegt im Norden des Grundstücks. Die notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Bestandsgebäude sind umgeben von wertvollem 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. Schottergärten werden nicht zugelassen um sowohl Ortsgestaltung und auch dem Artenschutz Rechnung zu tragen.

Für die Nutzung von Sonnenenergie sind gestalterische Vorgaben getroffen worden, wobei Gebäude-unabhängige Photovoltaik- und thermische Solaranlagen nicht zugelassen werden, um das Orts- und Landschaftsbild 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 und Windwurf abzuwenden.

Diesbezüglich wurde auch auf den Grundstücken Fl.-Nr. 500/2 eine Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Sturmwurfgefährdung durch umstürzende Bäume des angrenzenden Waldgrundstücks) festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans in der rechtsverbindlichen Fassung gelten unverändert. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Au“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „In der Au“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 25.11.2024

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

Seeshaupt, den

Fritz Egold
1.Bürgermeister



Luftbild, Quelle bayernatlas