

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung

§ 1 Für den Umgriff des Bebauungsplans "An der Bahnhofstraße" werden folgende Änderung getroffen:

1. Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhen im Planbereich:
Die max. zulässige Wandhöhe für den Haustyp A mit 2 Vollgeschossen wird von 5,90 m auf 6,50 m erhöht.
Die max. zulässige Wandhöhe für den Haustyp B mit 3,20 m wird auf 3,75 m erhöht.
Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind immer einzuhalten!
2. Die in der Planzeichenerklärung enthaltene Festsetzung ist Bestandteil der Änderung.
3. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "An der Bahnhofstraße" und seiner Änderungen, insbesondere auch die frühere vereinfachte Änderung in diesem Bereich, gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten

Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Satzungsänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. aufzuhebender Bebauungsplanbereich; zukünftig gilt hier § 34 BauGB

C. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", Gmkg. Seeshaupt, wurde durch das Landratsamt Weilheim mit Bescheid vom 23.05.1960 Nr. 6914/58 genehmigt.

Die max. zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplanbereich entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen nach verstärkter Wärmedämmung, nach etwas größeren Raumhöhen und stärkeren Konstruktionen (Dämmung Keller, größerer Bodenaufbau z.B. bei Fußbodenheizung, höherem Dachaufbau bei verstärkter Wärmedämmung). Auch eine etwas höhere Höheneinstellung bei z.B. Starkregen mit wild abfließendem Wasser ist relevant. Insgesamt führen diese Punkte zum städtebaulich begründeten Wunsch nach etwas größeren Wandhöhen.

Allerdings treffen diese Punkte nicht nur für ein Einzelgrundstück zu und auch nicht nur für den einzelnen Haustyp A mit der max. zulässigen Wandhöhe 5,90 m, sondern auch für den eingeschossigen Haustyp B mit der bisher max. zulässigen sehr knappen Wandhöhe von 3,20 m.

Auf der anderen Seite besteht auch ein gewisser Vertrauensschutz auf die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans, dass in den Nachbarschaften die neu entstehenden Gebäude oder wesentliche Umbauten Rücksicht nehmen auf den Bestand, der derzeit z.B. im keine Umbauwünsche hat. Deshalb wurden im fraglichen Bereich zur Gewinnung nachvollziehbare Bestands-Wandhöhen von einem unabhängigen Vermessungsbüro gemessen.

Ergebnis hier ist, dass die Bestandswandhöhen überschlägig je nach Geländesituation betragen: Fl.Nr. 626/13: 6,24 m - 6,39m; 14: 6,04 m - 6,48m; 16: 6,20 m - 6,65m; 17: 6,94 m - 7,07m; 18: 6,92 m - 6,95m; 25: 5,14 m - 6,59m. Die genannten Wandhöhen sind jeweils Bestandshöhen an der ungünstigeren Stelle, d.h. mit größter Wandhöhe; an den anderen Stellen sind diese Höhen um ca. 5 - 15 cm geringer, d.h. die Wandhöhe ebenfalls geringer.

Als nächster Schritt werden dann für den Geltungsbereich die Wandhöhen neu etwas erhöht für beiden Haustypen allgemein festgelegt, und zwar für den zweigeschossigen Haustyp A statt mit 5,90 m nunmehr mit 6,50 m, und für den eingeschossigen Haustyp B statt mit 3,20 m nunmehr mit 3,75 m. Diese Höhen entsprechen durchaus den üblichen Bautypen und ermöglichen zeitgerechtes Wohnen. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung immer einzuhalten sind.

Der Bereich der Fl.Nr. 824 (= ehem. "Villa Regina") wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da die frühere Villa bzw. das Grundstück atypisch war im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Bahnhofstraße". Die zukünftige Bebauung soll sich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen und keine städtebaulichen Spannungen mehr auslösen. Zukünftig beurteilt sich hier die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 13.09.2011 die Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 09.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 13.10.2011 hat in der Zeit vom 18.11.2011 bis 19.12.2011 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 10.11.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 05.01.2012 hat in der Zeit vom 01.05.2012 bis 14.05.2012 erneut stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.04.2012 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 22.05.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2011, geändert 05.01.2012 als Satzung beschlossen.

5. Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
Ausfertigung der Satzung: den 31.05.2012

Gemeinde Seeshaupt
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

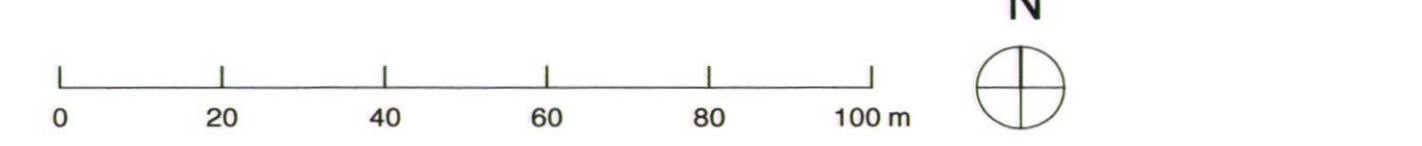
6. Die Bebauungsplanänderung wurde am 05.06.2012 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO. Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Seeshaupt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Seeshaupt den 05.06.2012
Gemeinde Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße" M. 1 : 1000



Planfertiger:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regbmstr. Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
München, den 13.10.2011
geändert: 05.01.2012
RUDOLF REISER
DIPLOM-ARCHITECT
REISER REISER ARCHITECT
TELEFON 089/695590
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN