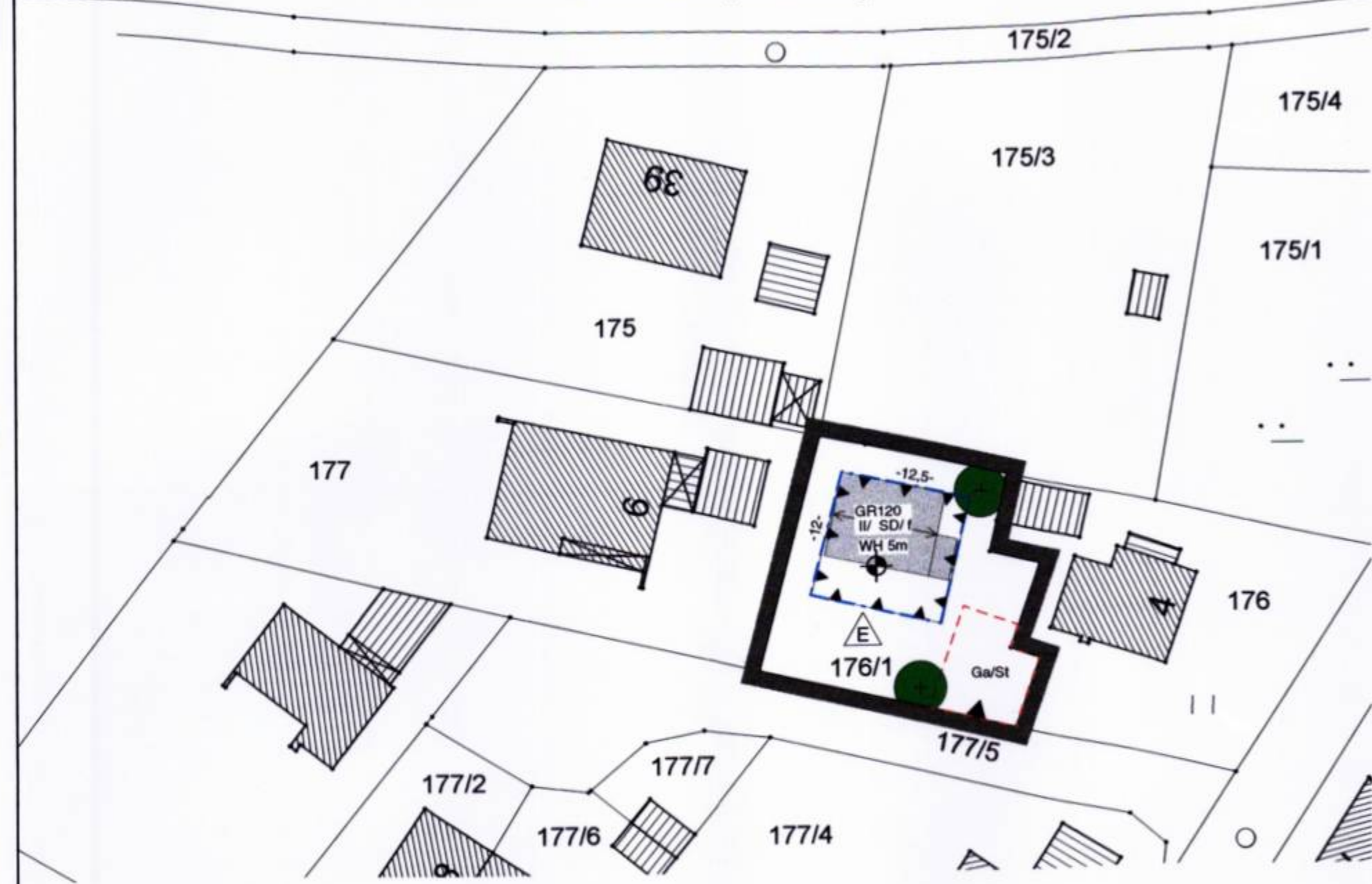


Weilheimer Straße (St 2064)



Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), Art. 6, 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (geltend ab 1.1.2008), - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München gefertigte Bebauungsplanänderung als

Satzung.

- A. Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg":**
- § 1 Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" der Gemeinde Seeshaupt, genehmigt am 31. 08.1989, wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:
- Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich wird die dargestellte Bebauung festgesetzt. Die Planzeichnung ergänzt in diesem Bereich den bisherigen Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg".
 - Die übrigen Festsetzungen gemäß Ziffer B sind Bestandteil der Satzung.
 - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" und seiner Änderung gelten weiter, sofern durch diese Vereinfachte Änderung keine andere Regelung getroffen ist.
- § 2 In Kraft treten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der Verfahrensvermerke).

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen; diese sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig
- St/Ga Stellplätze und Garagen zulässig
Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss ist
- nur Einzelhäuser zulässig
- GR 120 zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier: 120 qm;
Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10%, und für Terrassen um bis zu 20%.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% überschritten werden.
- festgelegte Firstrichtung Hauptgebäude über die Gebäudelängsrichtung
- SD; f Satteldach mit flacher Dachneigung (Planzeichen f), unter 35°
- einzuhaltende Zufahrt; andere Einfahrten sind unzulässig.
- Pflanzgebot: Pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; Sträucher: versetzte Sträucher; Lage jeweils erschierbar;
- WH 5m maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 5,0 m (gemessen von der OK EGG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)
- Bezugspunkt für die Höheneinstellung und für die max. zulässige Wandhöhe, höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- Grundrissorientierung: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der West-, Süd- bzw. Ostseite des Gebäudes besitzen oder durch einen vorgelagerten vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. belüftet werden können.
- Höhenlage der Gebäude: OK FFB Erdgeschoß max. 30 cm über unverändertem Geländeniveau am Bezugspunkt gem. Ziffer B.13.
- Festlegung der Anzahl der Wohnungen
In Wohngebäuden wird die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen (Wo) wie folgt ermittelt:
Pro vollendeter 500 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.
- Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- Gestaltung privater Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze im Sinne der Festsetzungen genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Stützmauern sind unzulässig.
- Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.
- "Ferien- und Zweitwohnungen": Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes als Wohngebiet und gegen eine missbräuchliche Nutzung für Zweitwohnungen wird bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes-WEG) eines Dauerwohnrechtes oder Dauernutzungsrechts (§ 31WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.
- Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweils geltenden Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

C. Hinweise durch Planzeichen und Text

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - 176/1 Fl.Nr., z.B. 176/1
 - Bestehende Hauptgebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - vorgeschlagene Gebäude
 - 12,5- Maße in Metern, z.B. 12,5 m
 - Grünordnung: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
 - Sämtliche Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.
 - Hinweise zu den vorgeschlagenen Gehölzen
Im Plan ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gartengestaltung können diese Standorte verschoben werden.
Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten empfohlen:
- | | | | |
|-------------------------|------------|------------------------------------|----------------|
| Bäume: | Bergahorn | Amelanchier canadensis | Felsenbime |
| Acer pseudoplatanus | Esche | Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Fraxinus excelsior | Stieleiche | Corylus avellana | Haselnuß |
| Quercus robur | Vogelbeere | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Sorbus aucuparia | | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| und besonders Obstbäume | | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | | Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch |
| | | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| | | Syringa vulgaris | Flieder |
| | | und andere Wild- und Ziersträucher | |

D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der bestehende Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Gmkg. Seeshaupt, soll in einem kleinen Teilbereich westlich der von Simolin-Straße, Fl.Nr. 176/1 geändert werden. Dieser Bereich ist bereits von 3 Seiten von Bebauung umschlossen und liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Vereinfachte Änderung ist geringfügig, wobei für das Baugrundstück bereits früher Änderungsverfahren eingeleitet wurden, jedoch nicht zu Ende gebracht wurden. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind mit E + D bebaut (nach PlanzV 90: II). Die Geschosshöhe wird mit II festgesetzt, da nach der Planzeichenverordnung das Dachgeschoss wohl realistischweise ein Vollgeschoss wird.

Das Baugrundstück liegt in einem Abstand von knapp 50 m von der Fahrbahnachse der Staatsstraße 2064. Die Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2064 (Weilheimer Straße; Stand 2000) beträgt 7.949 Kfz/24Stunden, davon 206 LKW (2,6%). Eine überschlägige Berechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Stellungnahme vom 07.09.2006; Bereich "Forstamtsgelände") des durch den Verkehr auf der St 2064 verursachten Lärms zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte ohne Abschirmung im Allgemeinen Wohngebiet tagsüber erst in einem Abstand von ca. 50 m zur Straßenmitte nachts erst in einem Abstand von ca. 70 m zur Straßenmitte eingehalten werden. Deshalb sind im Plan passive Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt.

Anforderungen aus der Eingriffsregelung ergeben sich nicht (§ 13 BauGB).

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 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 Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

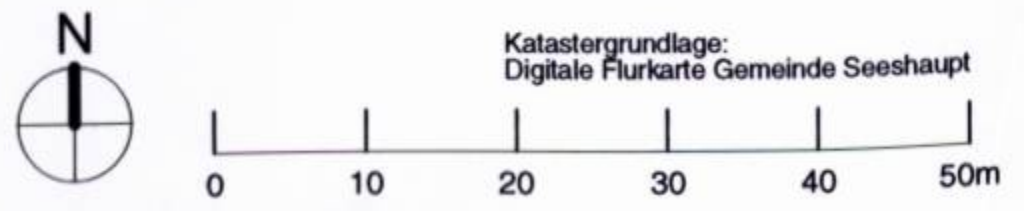
Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung am 08.04.2008 die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.04.2008 wurde mit Begründung gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2008 bis 06.06.2008 öffentlich ausgelegt.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.04.2008 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 10.06.2008 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 02.04.2008 als Satzung beschlossen.
- Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung.
Ausgefertigt am:
Gemeinde Seeshaupt den 16.06.2008
.....
(Siegel)
Bernwieser, 1. Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde am 17.06.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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.

Der Bebauungsplan 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.

Gemeinde Seeshaupt am Stamberger See Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg"; Vereinfachte Änderung, Fl.Nr. 176/1; Gmkg. Seeshaupt Maßstab: 1 : 500



Stand: 02.04.2008

Planfertiger:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

RUDOLF REISER
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
AIGNERSTRASSE 29 81541 MÜNCHEN
TEL. 089/695590 FAX. 089/6921541
E-MAIL: STAEDTEBAU.REISER@T-ONLINE.DE
81541 MÜNCHEN