



Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg", Gemeinde Seeshaupt, 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** Im Bereich der Fl.Nr. 177/4, von-Simolin-Straße 10, werden folgende Änderungen getroffen:
- Auf der Westseite wird ein zusätzliches 2. Baufenster festgelegt, dazwischen Flächen für Garagen. Im Vorgartenbereich werden 2 Stellplätze zusätzlich zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Geltungsbereich mit insgesamt 2 WE festgesetzt, pro Wohngebäude 1 WE.
 - Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
 - Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
 - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" und seiner Änderungen 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 und Text

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung
- Baugrenze
- Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)
- Ga/St** Garagen / Stellplätze; die zwei im Vorgarten dargestellten Stellplätze dürfen im Bauantrag nur dort nachgewiesen werden, wenn die Flächen zwischen den 2 Wohnhäusern zur Unterbringung der Stellplätze nicht ausreicht (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,18** zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,18
- GFZ 0,36** max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,36
- 1 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, z.B. 1 WE
- WH 6,20** max. zulässige Wandhöhe, hier 6,20 m; die Wandhöhe wird gem. BayBO gemessen zwischen Oberkante unverändertem natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhautoberkante. Die max. zulässige Höheneinstellung über Gelände richtet sich nach der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Pfarrer-Behr-Weg.
- SD 1** Satteldach; flache Dachneigung unter 35 °
- Firstrichtung bindend
- Abgrenzung von Bauteilen unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit
- Pflanzgebot: Als Minimierungsmaßnahme für die baulichen Eingriffe durch den Neubau, die Erweiterung der Garagenfläche und die Versiegelung durch die 2 Stellplätze im Vorgartenbereich (I) sind auf dem Grundstück an geeigneter Stelle 5 großkronige heimische Laubbäume- oder Obstbäume - Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen; heimische Laubbäume großkronig/ kleinkronig; Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16-18 cm; Vorgeschlagene Bäume:
 - Feldahorn Acer campestre
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Vogelbeere Sorbus aucuparia
 - Apfelförmiger Crataegus laevaei Carrierei
 und vor allem Obstbäume, jedoch nur Hochstämme zu pflanzende Bäume

C. Hinweise durch Planzeichen

- Maße in Metern, hier 9 m
- Flur-Nummer, hier 177/4
- vorhandene Gebäude (Haupt- / Nebengebäude)

D. Hinweise durch Text

- Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.
- Durch die nördlich vorbeiführende Staatsstraße kommt es zu erheblichen Verkehrslärmemissionen. Zur besseren Lärmabschirmung wird empfohlen, Ruhe- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art.8 DSchG hingewiesen.
- Wasserwirtschaftliche Hinweise**
Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim, Fachbereich ..., zu beantragen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung - NWFreiN) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.
- Das Bebauungsplangebiet ist an den öffentlichen Abwasserkanal und die gemeindliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).
- Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung
Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Bepflanzung eine Beeinträchtigung der Niederschlagswasserbeseitigung ausgeschlossen ist. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

E. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" ist rechtsverbindlich.
 Im Bereich der Fl.Nr. 177/4, von-Simolin-Straße soll ein zweites Wohngebäude neu errichtet werden mit 1 Wohneinheit. Die Garagen werden zwischen den beiden Wohngebäuden untergebracht.
 Das Grundstück Fl. Nr. 177/4 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westlich Pfarrer-Behr-Weg". Mit der Bebauungsplanänderung leistet der Gemeinderat der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 a Abs. 2 BauGB Vorschub, wobei das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt wird.
 Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und seiner Änderungen gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.
 Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen:
 Vor der geplanten Baumaßnahme soll überprüft werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, ...) Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden.
 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

- Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 23.02.2016, die Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 25.04.2016 hat in der Zeit vom 04.05.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 14.06.2016, die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2016, redaktionell ergänzt am 14.06.2016, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung
 Seeshaupt, den 24.06.2016
 Gemeinde

 Bernwieser, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" in der Fassung vom 14.06.2016, wurde 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 27.06.2016
 Gemeinde

 Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Westlich Pfarrer-Behr-Weg" gem. § 13 BauGB
 Maßstab: 1 : 1000

Planfertiger:
 Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Arch.Regmstr. Aignerstraße 29 81541 München
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
 München, den 25.04.2016
 redakt. ergänzt: 14.06.2016
