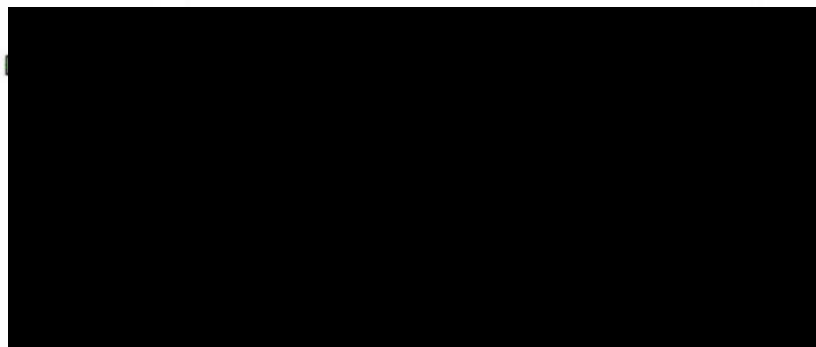




Penzberg, den 01.06.2001

Grundstück: Flur-Nr. 244, Gemarkung Seeshaupt, Pettenkoferallee 4

Grundstückseigentümer/  
Antragsteller:



Antrag auf einfache Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte II, Seeshaupt  
für das Grundstück Fl.-Nr. 244 Gemarkung Seeshaupt

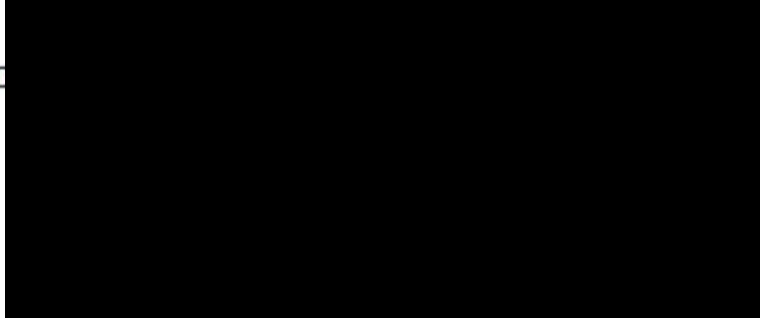
- Begründung der Änderung

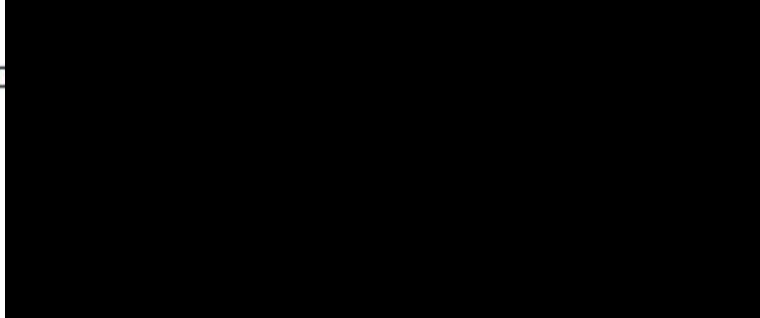
**Beschreibung:**

Das Bestandsgebäude soll erweitert und in zwei Wohnungen geteilt werden. Eine Wohnung soll von Fam. Exner selbst als Ferienwohnung genutzt werden. Durch die Vermietung der anderen Wohnung soll sichergestellt werden, dass das ganze Jahr über jemand auf dem Grundstück ist, der das Grundstück und die baulichen Anlagen wartet und pflegt und so die Erhaltung des Bestandes sichert.

Eine wirtschaftliche und den Bedürfnissen des Antragstellers angemessene Erweiterung des bestehenden Gebäudes ist auf Grund der derzeitigen Abmessungen der Baugrenzen nicht möglich.

Grundstück: Flur-Nr. 244, Gemarkung Seeshaupt, Pettenkoferallee

Grundstückseigentümer/  
Antragsteller:  in Main

Änderungsumfang: 

Die Baugrenze soll, wie in beiliegendem Plan dargestellt, um 3,50 Meter nach Nordwesten - parallel zum Gebäude - verschoben werden.

Auf dem Grundstück soll eine zweite Wohneinheit untergebracht werden.

Damit die geplante zweite Wohnung bzgl. auch des ruhenden Verkehrs zulässig ist, ist auch eine zweite Garage. Für diese die zweite Garage soll die Fläche für Garagen um 3 x 6 m vergrößert werden.

Für das Grundstück soll bei der Errichtung der Doppelgarage der Art. 7 (3), BayBO Anwendung finden:

*Art. 7 (3), BayBO: Liegen sich Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück gegenüber, von denen mindestens eines nicht mehr als ein Vollgeschoss aufweist und nicht dem Wohnen dient, so kann gestattet werden, dass die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 erforderlichen Abstandsflächen in ihrer Tiefe bis auf eine halbe Wandhöhe dieses Gebäudes vermindert werden, soweit nicht dadurch Brandschutz, Belichtung und Lüftung beeinträchtigt werden.*

Die o.a. Abweichung gem. Art. 7 BayBO soll für das Grundstück festgesetzt werden, so dass die Errichtung der Doppelgarage im Freistellungsverfahren möglich ist.

#### Begründung der Bebauungsplanänderung:

Das langgestreckte und sehr große Grundstück ist innerhalb der vorhandenen Baugrenzen sehr gering bebaubar. Die geplante Vergrößerung des Baufensters ermöglicht erst eine wirtschaftliche und den Bedürfnissen des Eigentümern angemessene Nutzung des Grundstücks.

Die zweite Wohneinheit ist kein städtebauliches Einfügekriterium und von daher nicht bedeutend im Baugebiet. In der näheren Umgebung finden sich zudem mehrere Gebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten. Die Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit führt zu keiner Störung des Gebietscharakters.

Der nach der Vergrößerung des Baufensters mögliche Baukörper - der sich der Nachbarschaft bzgl. seines Volumens immer noch stark unterordnet – führt zu keiner Störung des Gebietscharakters.

Grundstück: Flur-Nr. 244, Gemarkung Seeshaupt, Pettenkoferallee

Grundstückseigentümer/  
Antragsteller:

Dr. h

t am Main

Fortsetzung der Begründung der Bebauungsplanänderung:

Die grenzständig Doppelgarage folgt den Vorgaben des Bebauungsplans und ist gem. den Regelungen der BayBO zulässig.

Das gesamte Bauvorhaben ist bzgl. seiner Einstufung nach Art. 2 BayBO ein Vorhaben geringer Schwierigkeit. Die mit der Baurechtsreform angestrebte Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens für Vorhaben diesen Typs – das sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren – soll für das Grundstück Fl.-Nr. 244 durch die textliche Festsetzung der „zulässigen Anwendung des Art. 7 (3), BayBO“ im Bebauungsplan erhalten bleiben.