



**Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Unterfeld", Gemeinde Seeshaupt, Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB**

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 Abs. 3 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. 468/1 werden folgende Änderungen getroffen:

- Die Fl.Nr. 468/1 wird in den Bebauungsplan "Unterfeld" i.d.F. vom 23.06.1976, zuletzt geändert: 08.11.1978, in Kraft getreten 19.11.1982, einbezogen.
- Für die Fl.Nr. 468/1 wird die in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzte Nutzung festgesetzt.
- Die übrigen Festsetzungen der Ziffer B. dieser Bebauungsplanänderung sind Bestandteil der Satzung.
- Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unterfeld" 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 (gilt nur für die nebenstehende Änderung!)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet; die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind unzulässig.
- Baugrenze
- Fläche für Garagen und Stellplätze (soweit außerhalb der Baugrenzen)
- Private Grünflächen gem. Art. 81 BayBO; Zweckbestimmung: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Hinweis: diese Flächen zählen zum Bauland!
- Haustyp II: max. 2 Vollgeschosse zulässig; bei 2 Vollgeschossen kein zusätzliches Kniestock u. kein Dachausbau zugelassen; höchstens 2 Wohnungen gestattet. Haustyp I+D ist bei Beachtung der Festsetzungen zu diesem Haustyp ebenfalls möglich (siehe B-Plan i.d.F. vom 23.06.1976, zul. geändert: 8.11.1978); Grundfläche des Wohnhauses max. 160 qm
- max. zulässige Grundfläche, hier 160 qm
- max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,30
- Firstrichtung verbindlich
- Zufahrt verbindlich

**C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

- Maße in Meter
- Flur-Nummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Umgriff Bebauungsplan "Unterfeld" (nachrichtliche Darstellung!)
- Bestehende Gehölze

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

Der Bebauungsplan "Unterfeld", Gmkg. Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 19.11.1982 in Kraft getreten.

Der Bereich der Fl.Nr. 468/1 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher nicht enthalten. Nördlich angrenzend an Fl.Nr. 468/1 gilt der Bebauungsplan "St.-Heinricher-Straße, Teil 2. Das neu in den Geltungsbereich einbezogene Grundstück Fl.Nr. 468/1 ist planungsrechtlich als Baulücke zu beurteilen.

Für die Fl.Nr. 468/1, Rosenstraße 11, wurde im Jahr 1992 ein Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstückes mit einem Doppelhaus gestellt. Dies wurde vom Gemeinderat befürwortet und vom Landratsamt Weilheim-Schongau genehmigt. Dieser Bescheid wurde immer wieder verlängert, zuletzt bis zum 04.07.2008.

Auf Antrag des Grundeigentümers soll das Grundstück nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterfeld" einbezogen werden. Nachdem die Erschließung über die Rosenstraße erfolgt, ist dies sachlich auch sinnvoll.

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar. Der Abstand des neuen Wohngebäudes von der Fahrbahnkante der Staatsstraße beträgt rund 56 m, wobei die Hauptorientierung des Gebäudes nach Osten, Süden und Westen erfolgen kann. Belange des Immissionsschutzes erscheinen wegen der nördlich liegenden Staatsstraße und der Entfernung zu dieser sind nicht erheblich betroffen.

Auch wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unterfeld" gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nicht betroffen.

Diese Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage des § 13 i.V. mit 13 a BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig.

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 § 13 Abs. 3 und in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 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 31.03.2009 die Änderung Bebauungsplan "Unterfeld", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 28.05.2009 hat in der Zeit vom 17.04.2009 bis 25.05.2009 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 29.09.2009 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2009 als Satzung beschlossen.

4. Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.

Ausfertigung der Satzung  
Seeshaupt den 17.11.2009  
Gemeinde  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

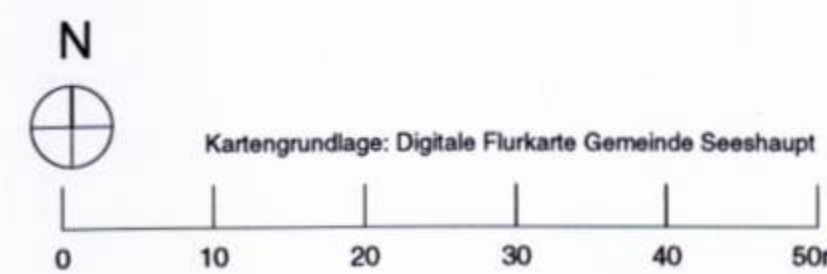
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 18.11.2009 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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 18.11.2009  
Gemeinde  
(Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Unterfeld" Fl.Nr. 468/1 Maßstab: 1 : 500**



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 28.05.2009