



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:

1. 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.
2. Die Vereinfachte Änderung vom 28.05.2009 wird durch die nebenstehende Planzeichnung ersetzt. Für die Fl.Nr. 468/1 wird die in der nebenstehenden Planzeichnung festgesetzte Nutzung festgesetzt.
3. Die übrigen Festsetzungen der Ziffer B. dieser Bebauungsplanänderung sind Bestandteil der Satzung.
4. Die Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Einfriedungssatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweilig geltenden Fassung sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.
5. 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!)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
2. Allgemeines Wohngebiet; die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind unzulässig.
3. Baugrenze; die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten!
4. Fläche für Garagen (Ga), Stellplätze (St), Nebengebäude (N); innerhalb der Baugrenzen ebenso zulässig. Die Zufahrtsfläche von Süden her (ca. 11m) muss nicht auf die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 angerechnet werden, sofern diese versickerungsfähig ausgebildet werden.
5. Private Grünflächen gem. Art. 81 BayBO; Zweckbestimmung: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes; Hinweis: diese Flächen zählen zum Bauland!
6. Haustyp II: max. 2 Vollgeschosse zulässig; bei 2 Vollgeschossen kein zusätzlicher 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
7. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
8. max. zulässige Grundfläche, hier 160 qm
9. max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,30
10. Firstrichtung verbindlich
11. Zufahrt verbindlich
12. **Pflanzgebot:** Bei wesentlichen Erweiterungs- und Neubauten sind pro Wohnung mindestens 2 großkronige Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm;

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1. Maße in Meter, z.B. 12,5 m
2. Flur-Nummer
3. Bestehende Gebäude / vorgeschlagene Gebäude
4. Bestehende Grundstücksgrenze
5. Umgriff Bebauungsplan "Unterfeld" (nachrichtliche Darstellung!)
6. Bestehende Gehölze
7. vorgesehene Wegerecht für angrenzende Fl.Nrn. 467 und 467/1

C. Begründung gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan "Unterfeld", Gmkg. Seeshaupt, ist durch Bekanntmachung vom 19.11.1982 in Kraft getreten. Er wurde bereits im vereinfachten Verfahren mit Stand vom 28.05.2009 geändert. Der Bereich der Fl.Nr. 468/1 ist ursprünglich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht enthalten, wurde aber bei der vereinfachten Änderung i.d.F. vom 28.05.2009 einbezogen in den Geltungsbereich. 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 war bei der letzten Änderung 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 wurde dann 2009 das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unterfeld" einbezogen. Nachdem die Erschließung über die Rosenstraße erfolgt, ist dies sachlich auch sinnvoll. Städtebaulich ist die Änderung erneute Änderung vertretbar. Der Abstand des neuen Wohngebäudes von der Fahrbahnkante der Staatsstraße beträgt rund 55 m, wobei die Hauptorientierung des Gebäudes nunmehr sinnvollerweise nach Süden erfolgt. Belange des Immissionsschutzes erscheinen wegen der nördlich liegenden Staatsstraße und der Entfernung zu dieser sind nicht erheblich betroffen.

Wegen der Gebäudelänge ggf. länger als 16 m wird ausdrücklich auf die Einhaltung der Abstandsflächen bei einem zweigeschossigen Gebäude mit der größeren Wandhöhe hinweisen, oder aber der erforderlichen Abstandsflächenübernahme. Die Eintragung eines Wegerechtes wie vom Eigentümer vorgesehen wird nicht in die Festsetzungen übernommen, da dies kein städtebauliches Ziel ist; daher ist in der Planzeichnung dieser Sachverhalt in die Hinweise übernommen.

Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unterfeld" gelten unverändert weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festsetzungen 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.



Alte Darstellung vom 28.05.2009

Verfahrensvermerke

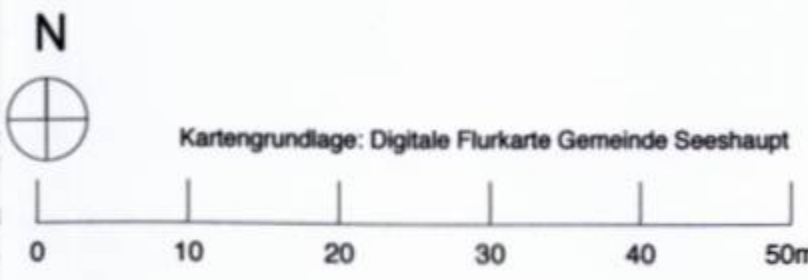
1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 28.02.2012 die Änderung Bebauungsplan "Unterfeld", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 04.04.2012 hat in der Zeit vom 04.05.2012 bis 08.05.2012 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.06.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 12.06.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2012 als Satzung beschlossen.
- Diese Bebauungsplanänderung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausfertigung der Satzung: Seeshaupt, den 05.07.2012, Gemeinde Seeshaupt, Bernwieser, 1. Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 06.07.2012 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 06.07.2012, Gemeinde Seeshaupt, 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 04.04.2012
 RUDOLF REISER
 DIPL.-ING. ARCHITEKT
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 TELEFON 089 69 55 90
 AIGNERSTRASSE 29
 81541 MÜNCHEN