

### Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Nördlich Hohenberger Straße", Gemeinde Seeshaupt, Gmk. 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), 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 nebenstehend abgegrenzten Geltungsbereich werden folgende Änderungen getroffen:

1. Die Höheneinstellung der Hauptgebäude und die Gragen wird auf Meter über max. Normal Null (= m üNN) neu festgelegt.
2. Die Höhenlage der privaten Verkehrsflächen (= Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken) wird ebenfalls neu auf Meter über max. Normal Null (= m üNN) festgelegt.
3. Die Festsetzungen der nachfolgenden Ziff. B sind einzuhalten.
4. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Nördlich Hohenberger Straße" 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. 461,20 m Höhenfestlegung, hier Oberkante Fertigfußboden max. 461,20 m üNN; diese Festlegung präzisiert die Regelung Ziff. A.9. und 10. des Bebauungsplans "Nördlich Hohenberger Straße"
3. 461,50 m Höhenfestlegung, hier Oberkante Fertigboden Garage max. 601,50 m üNN
4. 461,00 m Oberkante der privaten Verkehrsfläche, hier Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken, max. 601,00 m üNN
5. Wandhöhe (Präzisierung Ziff. A.9.): Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt aufgehende Außenwand - Dachhaut und Oberkante natürliches Gelände. Bei Geländeunebenheiten ist eine Angleichung zulässig.
6. Aufschüttungen und Abgrabungen: Der Anschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder öffentliche Fläche muss ohne Absätze oder Stützmauern erfolgen. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 2:1 (Breite : Höhe) nicht überschreiten, wobei kein Oberflächenwasser auf das benachbarte Grundstück abgeführt werden darf (§ 37 WHG-Wasserhaushaltsgesetz).

##### C. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Flur-Nummer
2. Bestehende Gebäude
3. vorgeschlagene Gebäude
4. Bestehende Grundstücksgrenze
5. lfd. Parzellen-Nr., z.B. 3

##### D. Begründung

Der Bebauungsplan "Nördlich Hohenberger Straße" vom 30.10.2009, geändert 01.06.2010 ist rechtsverbindlich. Bei der Umsetzung hat sich ergeben, dass die bisherige Höheneinstellung mit 30 cm über natürlichem Gelände in Abstimmung mit den Nachbarbauten und der privaten Stickerschließung Fragen aufwarf, die nunmehr durch absolute Höhenfestlegung auf Normal Null für die Hauptgebäude, für die Garagen und für die privaten Erschließungsstiche ergänzt werden.

Hierzu hat durch das Büro OSS, Tutzing, im Juli 2012 eine Bestandsvermessung stattgefunden. Anschließend wurde eine tiefbautechnische Vorplanung erstellt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden nunmehr in einer vereinfachten Bebauungsplanänderung umgesetzt und sind in den nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren einzuhalten.

Die Höhenfestlegung auch der Privaterschließungen und der Garagen ist sinnvoll, damit nicht unabgestimmte Höheneinstellungen insbesondere zu benachbarten Bebauung vorgenommen werden. Die Bestandsvermessung / Vorplanung für die Straßenstiche kann bei der Gemeinde Seeshaupt eingesehen 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.

#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 03.07.2012 die Änderung Bebauungsplan "Nördlich Hohenberger Straße", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz und Nr. 3 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 18.07.2012 hat in der Zeit vom 07.08.2012 bis 06.09.2012 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2012 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2012, redakt. ergänzt 11.09.2012 als Satzung beschlossen.

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

Seeshaupt den 25.09.2012  
Gemeinde



Bernwieser, 1. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 26.09.2012 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 26.09.2012  
Gemeinde



Bernwieser, 1. Bürgermeister

### Gemeinde Seeshaupt - Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Nördlich Hohenberger Straße" M. 1 : 500



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Seeshaupt; Stand: Juli 2012



#### 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 18.07.2012/ redakt. ergänzt am 11.09.2012  
DIPLOM-ARCHITEKT  
RUDOLF REISER  
TELEFON 089 6955 90  
AIGNERSTRASSE 29  
81541 MÜNCHEN

