Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Tiefental", Gemeinde Seeshaupt, Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB

Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München gefertigte Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan **"Tiefental"** als

SATZUNG

A. Änderung

§ 1 Im Bereich der Fl.Nr. 329/9 und 329/3, Tiefentalweg, werden folgende Änderungen getroffen:

1. Beim nördlichen Baufenster auf Fl.Nr. 329/9 wird die private Grünfläche neu eingeplant; anteilig entsprechend der GRZ von 0,15 verringert sich dadurch die Grundfläche.
2. Beim südlichen Baufenster auf Fl.Nr. 329/3 wird die private Grünfläche verringert; anteilig entsprechend der GRZ von 0,15 vergrößert sich dadurch die Grundfläche. Dabei wird auch das Baufenster nach Süden vergrößert.
3. Die nebenstehende Planzeichnung ersetzt im Änderungsbereich die ursprünglichen Darstellungen.
4. Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
5. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Tiefental" i.d.F. vom 22.06.2010 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

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung
2. WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
3. Baugrenzen
4. I — Gebäudetyp I, zulässig Erdgeschoss mit max. 1 m Kniestock; Die Oberkante der Fußpfetten darf nicht höher als 100 cm über O.K. Decke über Erdgeschoss liegen.
5. o — offene Bauweise
6. GR264 — maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier 264 qm; *Die absolut festgesetzten Grundflächen werden unter Zugrundelegung einer Grundflächenzahl von 0,15 und den Bestandsbaugrundstücken ermittelt. Bei Grundstücksänderungen verändert sich auch die jeweils festgesetzte Grundfläche.*
7. SD — Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung;
8. 20 - 24 ° — Dachneigung 20 - 24 °
9. Firstrichtung bindend
10. private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung Gestaltungsgrün zur Eingrünung des Orts- und Landschaftsbildes zum Tiefental hin. *Hinweis: Diese Flächen zählen nicht zum Bauland.*
11. 19 — zu erhaltende Bäume mit lfd. Nummer (s. Baumbestandsliste)
12. Bezugspunkt gemäß Planfestsetzung Ziff. A.20 des B-Plans i.d.F. vom 22.06.2010 (höhenmäßig auf dem natürlichen Gelände)

C. Hinweise durch Planzeichen

1. -15,0- — Maße in Metern, hier 15 m
2. 329/3 — Flur-Nummer, hier 329/3
3. vorgeschlagene Gebäude
4. Eingrünungsfläche / Pufferstreifen zum angrenzenden Gewässer

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

Der Bebauungsplan "Tiefental", Gmkg. Seeshaupt, ist rechtsverbindlich.

Im Bereich der Fl.Nr. 329/9 wurde eine Grundstücksteilung vorgenommen. Auf Antrag des Grundeigentümers soll in diesem Zusammenhang die Grundfläche auf dieser Parzelle unter Einplanung einer neuen Grünfläche nach Osten zum Tiefental etwas verkleinert werden, auch um das Gebäude in der Baumasse zu verringern.

Parallel hierzu wurde beantragt, auf der südlichen Parzelle Fl.Nr. 329/3 die Grundfläche um das Maß zu erhöhen, wobei dann die Grünfläche nach Osten etwas reduziert wird. Um die zusätzlichen Grundflächen beim südlichen Grundstück unter Beachtung des neueren Baubestandes sinnvoll realisieren zu können, wird die Baugrenze nach Süden noch etwas erweitert.

Durch die Änderung bleiben in der Summe die Grundflächen auf den beiden schönen Baugrundstücken aber gleich.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar, und sie sichern nunmehr auch bei Fl.Nr. 329/9 die private Grünfläche zum Tiefental hin. Aufgrund des damals ungeteilten sehr großen Grundstückes wurde in diesem Bereich bei der Erstfassung des Bebauungsplans "Tiefental" von der Einplanung der private Grünfläche zum Tiefental hin abgesehen.

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

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind nicht vorhanden. Durch die Einplanung der nunmehr von Süd nach Nord durchgehenden privaten Grünfläche ohne Gebäude in diesem sensiblen Übergangsbereich zum Tiefental hin wird aber dem Belang des Artenschutzes verstärkt Rechnung getragen.

Das Gebiet selbst ist kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Es wird aber dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

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 BauBG), 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.

Planausschnitt aus dem Bebauungsplan "Tiefental"

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Seeshaupt hat in der Sitzung vom 02.07.2013 die Änderung Bebauungsplan "Tiefental" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 02.09.2013 hat in der Zeit vom 10.10.2013 bis 11.11.2013 stattgefunden.

   Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.10.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2013 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.09.2013, redakt. ergänzt am 19.11.2013, als Satzung beschlossen.
4. Ausfertigung der Satzung:

   Seeshaupt Gemeinde ..... den 15.01.2014

   (Siegel) ..... Bernwieser, 1. Bürgermeister
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 16.01.2014 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 Gemeinde ..... den 16.01.2014

(Siegel) ..... Bernwieser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt - 1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan "Tiefental" M. 1 : 500

N

0 20 40 60 80 100m

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 02.09.2013
redakt. ergänzt: 19.11.2013

.....