

**Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Frechenseeweg", Gemeinde Seeshaupt, Gmkg. Seeshaupt, gem. § 13 BauGB**  
 Die Gemeinde Seeshaupt erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 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. 287/1 werden folgende Änderungen getroffen:

- Der Bebauungsplan "Am Frechenseeweg" i.d.F. vom 02.07.2012, zuletzt redakt. ergänzt 26.02.2013, wird auf Fl.Nr. 287/1 durch nebenstehende Planzeichnung geändert. Die Darstellungen ersetzen den bisherigen Bebauungsplan im Änderungsbereich.
- 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 "Am Frechenseeweg" 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:** Nummerierung gem. Ausgangsbauungsplan "Am Frechenseeweg"

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet; die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.
- zulässige Grundfläche in Quadratmetern pro Wohngebäude, z.B. 120 qm; Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden für Balkone um bis zu 10%, und für Terrassen um bis zu 20%. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden; die Flächen für die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone ist hierin enthalten; die Kappungsgrenze von 0,8 ist immer einzuhalten.
- Baugrenze; die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten!
- Fläche für Garagen (Ga), Stellplätze (St); innerhalb der Baugrenzen ebenso zulässig. Stellplatzflächen müssen versickerungsfähig ausgebildet werden!
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse
- max. zulässige Wandhöhe (WH) bei zweigeschossigen Gebäuden, max. 6,50 m; Diese Höhe wird gemessen von der OKRFB des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Satteldach, Satteldach mit mittigem First über die Gebäudelängsrichtung; für alle Haupt- und Nebengebäude; abweichend nach Art. 63 BayBO sind für untergeordnete Gebäude- (teile) Pultdächer zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen. Hauptgebäude Verhältnis Länge : Vom Längen-Breiten-Verhältnisses der Ortsgestaltungssatzung § 2 Abs. 2 ("Grundrisssproportion" 1 : 1,25) kann abgewichen werden.
- Dachneigung 18 - 27°
- Firstrichtung verbindlich
- Pflanzgebot: Bei Neubauten sind pro 250 qm angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen. Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm; Sträucher: versetzte Sträucher zu pflanzende Bäume (Hinweis: Standort verschieblich!)
- private Eingrünungsfläche zur Gestaltung des Orts- + Landschaftsbildes (= Bauland)

- Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- festgelegte Zufahrt
- Gefahrenbereich "Baumwurfgrenze"; Gebäude, die im Einflussbereich liegen, sind in Konstruktion und Dachaufbau statisch verstärkt auszubilden.

**B. Festsetzungen durch Text**

- Die Giebelwände der Gebäude dürfen eine Breite von 11,5 m um max. 1 m überschreiten.

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

- 8,0- Maße in Meter, z.B. 8,0 m
- 287/1 Flur-Nummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Umgriff Bebauungsplan "Am Frechenseeweg" (nachrichtliche Übernahme!)

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

Der Bebauungsplan "Am Frechenseeweg", Gmkg. Seeshaupt, vom 02.07.2012, zuletzt redakt. ergänzt 26.02.2013, ist rechtsverbindlich.

Das Grundstück Fl. Nr. 287/1 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Frechenseeweg“.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage wurde im Freistellungsverfahren eingereicht. Eine vorgelegte Tekturplanung wurde notwendig, da sich durch die Größe des Vordaches eine Überschreitung der Baugrenzen um 7,95 qm ergeben hat; im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wurde abschließend festgestellt, dass das Vordach kein untergeordnetes Bauteil ist, sondern zum Hauptgebäude gehört mit der Folge, dass die Baugrenzen überschritten waren. Außerdem wurde das Längen-Breiten-Verhältnis nicht eingehalten. Damit wurde die im Baueingabeplan berechnete Grundfläche von 143 qm um 7 qm überschritten. Da aber eine Grundfläche von 150 qm zulässig ist, wird die GR von 150 qm (143 + 7 = 150) eingehalten.

Mit dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans werden diese Punkte bereinigt:

Der Bauraum wird flächenmäßig beibehalten, jedoch wird die Baugrenze im Vordachbereich im Nordwesten um ca. 28 qm bei 1,50 m Tiefe vergrößert wird, gleichzeitig auf der Südecke die überbaubare Grundfläche um das gleiche Maß verringert.

Mittels einer textlichen Regelung wird die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich des dort in § 2 Abs. 1 geforderten Mindestverhältnisses des Wohnhauses Länge zu Breite mit 1,25 : 1 zugelassen.

Mit dem Vordach überschreitet die Giebelwandbreite das festgesetzte Maß von 11,50 m; diese Überschreitung wird mit dieser vereinfachten Änderung nun ebenfalls zugelassen.

Aus städtebaulicher Sicht erscheinen die Änderungen vertretbar, da sie untergeordnet sind, die Veränderung der Baugrenzen flächengleich stattfindet und nur das Vordach der Eingangsseite umfasst. Das bereits errichtete Wohngebäude ist auch hinsichtlich der Baumassen bei einer realisierten Wandhöhe von ca. 5,15 m (!) deutlich unter der zulässigen Wandhöhe von 6,50 m. Darüber hinaus sind die Abstände zum nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 282/1 mit 5 - 7 m eingehalten.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Frechenseeweg" 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 daher auf der Rechtsgrundlage des § 13 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.

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 06.10.2015 die Änderung Bebauungsplan "Am Frechenseeweg", im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.06.2017 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 16.05.2017 hat in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.06.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.05.2017, redakt. ergänzt am 19.09.2017, als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung der Satzung: den 24.10.2017

Gemeinde Seeshaupt (Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 25.10.2017 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.

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.

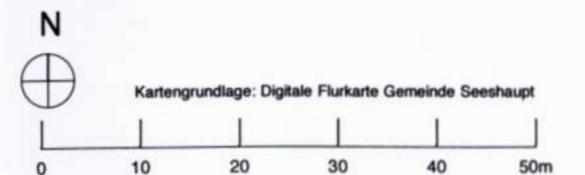
Gemeinde Seeshaupt den 25.10.2017

Gemeinde (Siegel) Bernwieser, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Seeshaupt am Starnberger See**  
**Bebauungsplan "Am Frechenseeweg"**  
 Gmkg. Seeshaupt, Fl.Nr. 287/7



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 16.05.2017  
 redakt. ergänzt: 19.09.2017