



## Bekanntmachung

des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Westlich Lido Teil II“  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.04.2021 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet Fl. Nr. 506 und die Begründung liegen im

Rathaus, Zimmer 07, Weilheimer Str. 1-3

Vom 30.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021, während folgender Zeiten öffentlich aus:

Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr; Donnerstag auch 15 - 18 Uhr



Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <http://seeshaupt.de/> veröffentlicht.

### Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e

(DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben

abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Seeshaupt, 22.04.2021



(Siegel)

Egold  
Erster Bürgermeister

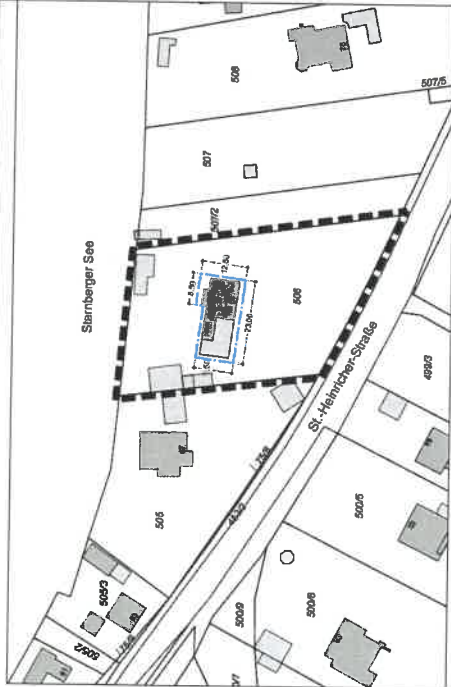
### Anschlag an der Amtstafel:

Ausgehängt am: 23.04.2021









Datum: .....

Abzunehmen am: 01.06.2021

Unterschrift: .....



**Festsetzungen durch Planzetchen und Text**

1.  Grenze des städtischen Geltungsbereiches der 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II", Fl.Nr. 508
2.  Baugrenze - Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen
3.  Es ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Diese gilt auch für Erkerbauten. Diese sind gemessen von der Fußbodenoberkante Freigruben bei der Oberkante darauf gemessen an der Außenwand. Die Fußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.
4.  Das Dach des Hauptgebüdes ist als gleichseitiges Dreieck auszubilden. Es ist eine Dachneigung von bis zu 35° zulässig.
5.  Untergeordnete, abgesetzte Anbauten am Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen als Flächenbauch ausgebildet werden.
6.  Die Exposition sowie die Dachform darf bei Ersatzbauten geringfügig vom Bestandsbau abweichen, wenn die Grundform des Bestandes erhalten bleibt.
7.  Auf der straßenabgewandten Seite des (Norden) müssen die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt (Stand 22.08.1998) hinsichtlich der Fenstergliederung nicht eingehalten werden.
8.  Verbindliche Maße, Angabe in Meter

**Hinweise durch Planzetchen und Text**

1.  bestehende Grundstücksgrenze mit Flummer, Haupt- und Nebengebäude auf Grundlage der aktuellen gültigen digitalen Flurkarte

**10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II, im Bereich der Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt**

**Präambel**

Aufgrund des §§ 2, 9, 10 und 13a des BayVerschBauG (BayVBSchB) des Art. 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die städtische Nutzung (StNutzVO) und der Verordnung über die Ausweisung der Baufeldlinie und über die Darstellung des Flurnutzwertes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) und des Bayerischen Raumordnungsgesetzes (BayRaumOrdG) in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Seeshaupt folgende Satzung:

**Satzung**

§ 1 **Ständebest. Geltungsbereich**  
Die Änderungen der nachstehenden Festsetzungen durch Planzetchen haben ausschließlich für den festgesetzten Geltungsbereich der Teilfläche Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt Gültigkeit. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 03.03.2021.

§ 3 Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, Westlich Lido- Teil II, und seiner Änderungen werden durch die 10. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

§ 4 **Hinweise**

Die 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II", Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt tritt mit seiner ontstehenden Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeshaupt, den

Friedrich Egold  
1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

1. **Auftrag**: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2020 die 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido-Teil II", Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt unter Anwendung der beschriebenen Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen.
2. **Öffentlichkeitsbeteiligung**: Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur 10. Änderung in der Fassung vom 09.03.2021 wurde mit Schreiben vom ..... mit Frist bis ..... durchgeführt.
3. **Bekanntmachung**: Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II", Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt in der Fassung vom 03.03.2021 fand mit Schreiben vom ..... mit Frist ..... statt.
4. **Satzungsbeschluss**: Die Gemeinde Seeshaupt hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido - Teil II", Fl.Nr. 508 Gemarkung Seeshaupt in der Fassung vom 03.03.2021 als Satzung beschlossen.

Seeshaupt, den .....

Friedrich Egold  
1. Bürgermeister

Stempel

5. **Schlussbestimmungen**: Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II", Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt, ist gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB (V.m. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die 10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II", Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt in der Fassung vom 03.03.2021 als Satzung beschlossen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Seeshaupt, den .....

Friedrich Egold  
1. Bürgermeister

Stempel

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim-Schongau

10. Änderung Bebauungsplan "Westlich Lido- Teil II,  
im Bereich der Fl.Nr. 508, Gemarkung Seeshaupt

gem. §13a BauGB

Gemeinde Seeshaupt  
Weilheimer Str. 1-3  
82402 Seeshaupt

Planung Städtebau und Ordnung:  
Prof. Dr. Ulrike Probst-Haller  
Freiarchitektin  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Probst-Haller  
Dipl.-Ing. Mirja Nienmeyer

Erlang, den 03.03.2021

*Dr. Ulrike Probst-Haller*

Dr. Ulrike Probst-Haller



Maßstab 1 : 1.000

**AGL**

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Institut für Ökologische Forschung  
St. Moritzstr. 10  
D-91054 Erlangen  
Tel. ++49 (0) 9102 - 91992  
Fax ++49 (0) 9102 - 91992  
E-mail: office@ag-probst.de www.ag-probst.de

Gemeinde Seeshaupt  
Landkreis Weilheim- Schongau

**10. Änderung Bebauungsplan An der Bahnhofstraße,  
Fl.Nr. 506, Gemarkung Seeshaupt**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 03.03.2021

**Gemeinde Seeshaupt**  
Weilheimer Str. 1-3  
82402 Seeshaupt

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**  
**Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider**  
Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
St. Andrästr. 8 a  
82398 Etting-Polling  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer



## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Grundstück St. Heinricher- Straße Nr. 69, Flurnummern Fl.Nr. 506, Gemarkung Seeshaupt ist mit einem alten Bauernhof und mehreren teilweise neu errichteten Garagen und sonstigen Nebengebäuden bebaut. Ziel ist es, einen Ersatzbau für das alte Bauernhaus zu errichten.



Abb. 1 Luftbild mit Parzellierung und Abgrenzung der Änderung Bebauungsplan Westlich Lido Teil II (Quelle: Bayernatlas, Januar 2021)



Abb. 2 bestehendes Hauptgebäude mit Tennenauffahrt





Abb. 4 Südansicht des geplanten Hauptgebäudes (Quelle: Architekturbüro Michij..Kugelmann Architekt)



Abb. 5 Nordansicht des geplanten Hauptgebäudes (Quelle: Architekturbüro Michij..Kugelmann Architekt)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND GEPLANTE ÄNDERUNG

Am 08.12.2020 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, die Änderung für den Bebauungsplan „Westlich Lido – Teil II“ im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 506, Gemarkung Seeshaupt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauBG für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter.
- Für die umgebende Bebauung –sowohl bestehend als auch künftig entstehend- sind durch die Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Grundzüge und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Lido- Teil II“ (Stand 11.03.1998) und seiner Änderungen werden durch die 10. Änderung nicht berührt und gelten daher unverändert weiter.

Die Änderung beinhaltet Festsetzungen durch Plan und Text.



Folgende wesentliche Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „Westlich Lido- Teil II“ sind für den Geltungsbereich der Änderung gültig:

- zwei Vollgeschosse + Dach (auch als Vollgeschoss möglich)
- Dach als Satteldach mit Quergiebel (Festsetzung Nr. 4.2) Dachneigung (f-flach) bis 35 Grad (Festsetzung Nr. 4.7) bzw. Dachneigung des Bestandsgebäudes (32 Grad) bei Ersatzbau
- Baufenster ca. 10 x 23 m (Nr. 3.1) (7.Änderung Bebauungsplan Westlich Lido- Teil II)
- Firstrichtung Ost- West- Richtung
- 2 WE- Wohneinheiten zulässig (7.Änderung Bebauungsplan Westlich Lido- Teil II)
- Gestalterische Festsetzungen zu Ersatzbauten bezüglich der Grundform des Hauptgebäudes, der Dachform und -neigung, sowie der Gebäudehöhe (3.1 bis 3.3)

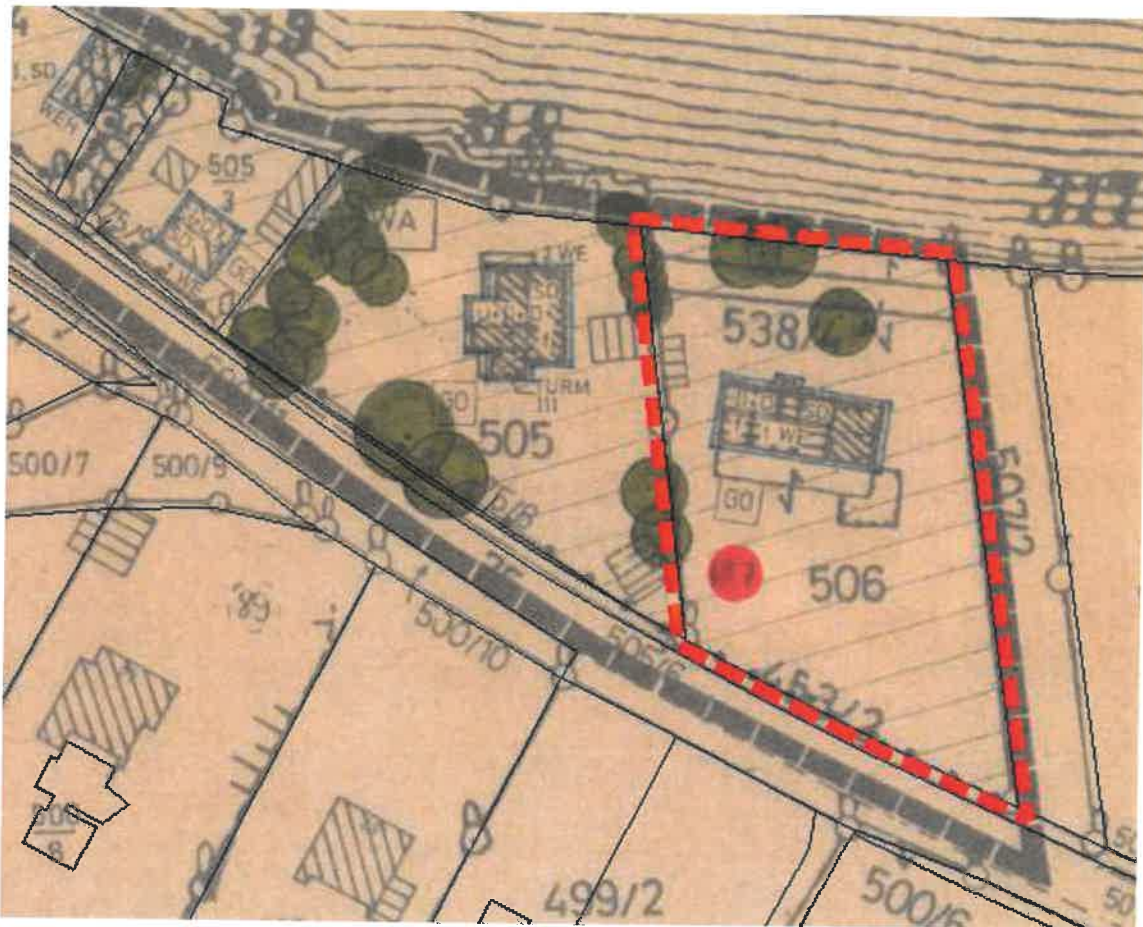
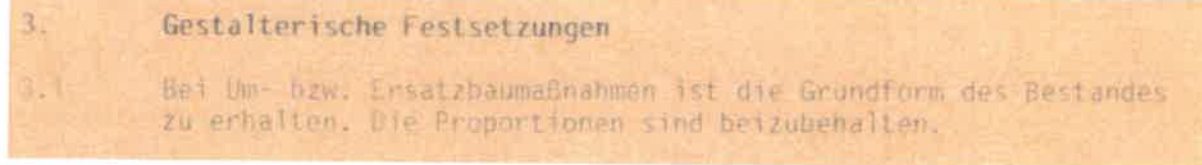


Abb. 6 Lage des Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Westlich Lido- Teil II“, Fl.Nr. 506 Geltungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

## **Festsetzungen zur Lage und Größe des Baufensters**

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht einen zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldach innerhalb eines Baufensters von ca. 10 x 23 Meter vor.



### Begründung zur Änderung der Abgrenzung des Baufensters

Die Baugrenze lässt einen nördlichen Anbau bereits zu. Der neue Anbau ist nach Norden etwas tiefer geplant. Hier wird die Küche als zentraler Ort situiert. Auf Grund des schmalen Hauptbaukörpers ist dieser Vorsprung wesentlich für gute Raumzusammenhänge der erdgeschossigen Wohnräume.

Südseitig soll die Tennenbrücke mit einem Balkon entlang der Fassade fortgesetzt werden.

Dieses - auf Grund seiner Länge baurechtlich nicht untergeordnete Bauteil - kragt um 80 cm über das aktuell gültige Baufeld hinaus. Als gestalterisches Element stellt dieser Balkon die Verbindung zwischen Neu (Haus) und Alt (Auffahrt) her, wodurch sich das Gebäude wie selbstverständlich in den Kontext einfügt.

Die Grundfläche und Proportion des geplanten Gebäudes entspricht nahezu der des Bestandsgebäudes. Der Hauptbaukörper des geplanten Gebäudes ist etwas kleiner und weicht von der Proportion des Bestandes im Grundriss nur unwesentlich ab. Es erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzung bezüglich der Proportion.

### Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Um die Planung baurechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster geringfügig verschoben bzw. erweitert auf 23,50 x 10,50 m vergrößert und im Norden um einen Vorsprung von ca. 2,0 x 8,50 m erweitert.

Die Proportion darf bei Ersatzbauten geringfügig vom Bestandsbau abweichen, wenn die Grundform des Bestandes erhalten bleibt.





Abb. 7 Überlagerung rechtsgültiger Bebauungsplan: Lage des Baufenster mit der Abgrenzung des erweiterten Baufensters der Änderung

## Festsetzungen zur Wandhöhe und gestalterischen Vorgaben

### Bestand rechtsgültiger Bebauungsplan

#### 3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen ist die Grundform des Bestandes zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten.

#### 3.2 Dachform

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen ist die Dachform und Dachneigung des Bestandes beizubehalten. Die Dachflächen sind einheitlich mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.

#### 3.3 Gebäudehöhe

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen dürfen die vorhandenen Gebäudehöhen des Bestandes nicht überschritten werden.

Die Wandhöhe ist in der Planzeichnung für das Grundstück Fl.Nr. 506 nicht genau definiert.

#### 7. Ortsgestaltung

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

### Begründung zur Änderung

#### *Wandhöhe:*

Festsetzung Nr. 3.3. gibt vor, dass bei Ersatzbauten die vorhandene Gebäudehöhe des Bestandes nicht überschritten werden darf.

Gemäß BayBo müssen Aufenthaltsräume mindestens eine lichte Höhe von 2,40 m aufweisen. Die Raumhöhen im Bestand sind jedoch geringer. Zudem muss das Dach entsprechend der heute geltenden Baustandards gedämmt werden und benötigt dadurch einen entsprechend größeren Aufbau. Daher ist ein Gebäude mit einer geringfügig höheren Wandhöhe von WH 6,50m nötig.

#### *Dachform, Dachneigung:*

Das Bestandsgebäude hat einen südseitigen Quergiebel. Da alle Aufenthaltsräume im OG gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes zur Grundrissorientierung auf der Nordseite des Gebäudes situiert werden müssen (Schallschutz) ist die Ausbildung eines Quergiebels nach Süden im Ersatzbau unnötig und soll daher zu Gunsten einer ruhigeren Dachlandschaft entfallen.

Da kein Keller geplant ist, wird durch eine geringfügig steilere Dachneigung (35 Grad) eine bessere Zugänglichkeit des Dachbodens und etwas mehr Stauraum geschaffen.

Nachdem es sich um einen Ersatzbau handelt, bei dem die Dachform und -neigung des Bestandsbaus laut Festsetzung 3.2. übernommen werden müssten, ist eine Änderung der textlichen Festsetzung notwendig. Für Neubauten wäre eine Dachneigung von bis zu 35 Grad zulässig. Diese wird mit dem Ersatzbau nicht überschritten.

#### *Fassadengestaltung*

Bezüglich der Anordnung der Fenster trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Daher gilt die Ortsgestaltung der Gemeinde Seeshaupt (Stand 22.08.1998). Diese beschreibt unter §2 Abs. 5 Nr., dass Fenster zu gliedern sind. Außerdem sind Fensteröffnungen bis zu einer Größe von 3 m<sup>2</sup> als stehende Formate auszuführen, Fensterglasflächen mit einer Breite über 80 cm sind vertikal zu gliedern. In untergeordneten Formaten sind auch Fenster- Sonderformen zulässig. Nachdem die Gliederung der Fensterelemente auf der Nordseite des geplanten Ersatzbaus nicht geplant ist, wird hier von der Ortsgestaltungssatzung abgewichen.

#### Änderung der Festsetzungen durch Text

##### *Wandhöhe*

Die maximal zulässige *Wandhöhe* wird auf 6,50 m festgesetzt. Diese gilt auch für Ersatzbauten. Diese wird gemessen von der Fußbodenoberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut gemessen an der Außenwand. Die Fußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,20 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.

##### *Dachform, Dachneigung:*

Das Dach des Hauptgebäudes ist als gleichseitiges Satteldach auszubilden.

Es ist eine Dachneigung von bis zu 35° zulässig.

Die Dächer von an das Haupthaus angebauten Nebengebäuden sind auch als Flachdach zulässig.


Untergeordnete, eingeschossige Anbauten am Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen als Flachdach ausgebildet werden.

##### *Fassadengestaltung*

Auf der straßenabgewandten Seeseite (Norden) müssen die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt (Stand 22.08.1998) hinsichtlich der Fenstergliederung nicht eingehalten werden.

Etting, den 03.03.2021

Seeshaupt, den



.....  
Dr. Ulrike Pröbstl- Haider  
AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

.....  
Friedrich Egold  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Seeshaupt