

Gemeinde Seefeld



2. Änderung des Bebauungsplanes „Seestraße II“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- Satzungsfassung -

vom 16.04.2024
geändert am 18.06.2024

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Seestraße II“ in der Fassung vom 15.05.1992, rechtsverbindlich seit 27.04.1994, regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich Seestraße und Seeleite.

Der Eigentümer des Flurstücks 145/1, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, möchte den bau-fälligen Bestandsbungalow auf seinem Grundstück durch einen Neubau mit Erd- und Dach-geschoss ersetzen. Aufgrund der eher restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes „See-straße II“ ist ein Dachgeschossausbau insbesondere im Bereich der Seeleite jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.

Der Grundstückseigentümer ist folglich mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, die Fest-setzungen zur Dachgestaltung anzupassen, um dadurch einen etwas größeren Gestaltungs-spielraum für die Ausgestaltung des Dachgeschosses zu eröffnen. Vorgesehen wäre die Aus-bildung eines versetzten Satteldachs anstatt des bislang ausschließlich vorgeschriebenen „normalen“ Satteldachs, die Erhöhung der Dachneigung von derzeit 23° auf ca. 30° sowie ggf. die Ausbildung von Dachgauben.

Der Bauherr verweist zudem auf zahlreiche Vergleichsfälle in der näheren Umgebung, bei de-nen bereits eine abweichende Dachform, eine höhere Dachneigung und Dachgauben vorzu-finden sind. Allerdings handelt es sich hier im Wesentlichen um Bestandsbauten, die bereits vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes vorhanden waren und Bestandsschutz genießen. Als Bezugsfälle für eine etwaige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes schei-den diese daher nach aktuellem Kenntnisstand aus. Insofern könnte nur eine Bebauungs-planänderung zu mehr Flexibilität beim Dachgeschossausbau führen.

Vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes und der allgemeinen Wohnraum-knappheit sind die restriktiven Festsetzungen zur Dachgestaltung im rechtsverbindlichen Be-bauungsplan „Seestraße II“ aus heutiger Sicht durchaus zu hinterfragen. Da es sich bei den vorgeschlagenen Änderungen zudem nur um eine untergeordnete Anpassung von Gestal-tungsfestsetzungen handelt, wodurch weder das Maß der baulichen Nutzung noch das zu-grundliegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes geändert werden, hat sich die Gemeinde Seefeld zu einer Änderung des Bebauungsplanes entschlossen.

Ferner eröffnet sich in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, die zu unbestimmten Höhen-festsetzungen unter Pkt. 5c) und 5d) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an heutige rechtliche Maßstäbe anzupassen und eine Klarstellung hinsichtlich des unteren Bezugspunk-tes herbeizuführen (siehe Ausführungen unter Pkt. 2.1).

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchge-führt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2. Erläuterung der geänderten Festsetzungen

2.1 Klarstellung der Festsetzungen 5c und 5d (unterer Höhenbezugspunkt)

Unter Pkt. 5 der Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 15.05.1992 werden unter Ab-schnitt c) und d) die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens sowie die Wandhöhen geregelt.

Als unterer Bezugspunkt wurde dabei die natürliche Geländeoberfläche oder alternativ eine von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche definiert. Diese in den 1990er Jahren übliche Herangehensweise ist nach heutigen rechtlichen Maßstäben problema-tisch, da die Festsetzung infolge der eröffneten Wahlmöglichkeit zu unbestimmt ist.

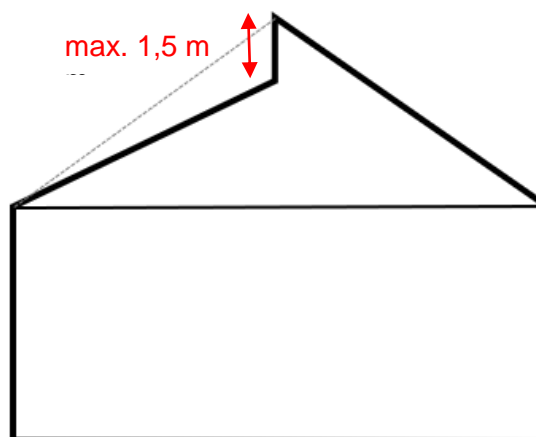
Vor diesem Hintergrund wird die gegenständliche Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, auch die Höhenfestsetzungen unter Pkt. 5 entsprechend anzupassen. Demnach wird der Zusatz „oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten [Geländeoberfläche]“ in den Festsetzungen 5c) und 5d) gestrichen, so dass zukünftig ausschließlich die natürliche Geländeoberfläche als einziger unterer Bezugspunkt heranzuziehen ist.

Bei der Streichung des o.g. Zusatzes handelt es sich nicht um keine inhaltliche Änderung im engeren Sinne, sondern lediglich um eine Klarstellung der bislang zu unbestimmten Festsetzungen 5c) und 5d).

2.2 Anpassung der Gestaltungsfestsetzungen 5f, 5h, 5j (Dachform, Dachneigung, Gauben)

Zusätzliche Dachform „versetztes Satteldach“

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind unter 5f) ausschließlich Satteldächer als zulässige Dachform festgesetzt. Durch die Ergänzung der Zulässigkeit von versetzten Satteldächern (siehe nachfolgende Abbildung) wird den Bauherren eine zusätzliche Gestaltungsmöglichkeit zugestanden, die einen größeren Spielraum beim Dachgeschossausbau eröffnet und insbesondere die Belichtungssituation im Dachgeschoss verbessern kann. Die Höhe des Versatzes im Firstbereich darf dabei maximal 1,5 m betragen.



Schemazeichnung versetztes Satteldach

Die Grundform des Satteldachs bleibt als baugebietsprägende Form dabei weiterhin erhalten. Die Ausbildung als versetztes Satteldach stellt lediglich eine untergeordnete Abwandlung des „normalen“ Satteldachs dar und stört nicht das optische Gesamtgefüge, zumal bereits auf den in näherer Umgebung befindlichen Grundstücken Flur Nrn. 143/0 und 143/8 Gebäude mit versetzten Satteldächern vorhanden sind.

Erhöhung der Dachneigung auf max. 33°

Im Bereich der Seeleite ist die Dachneigung bislang auf maximal 23° begrenzt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Dachneigung analog zum größten Teil des Bebauungsplangebietes auf maximal 33° erhöht und somit angeglichen.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung von 16° bis 33° ergeben sich bessere Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss. Das bisherige äußere Erscheinungsbild bleibt dabei nahezu unverändert, da eine Anpassung der Dachneigung um +10° optisch kaum ins Gewicht fällt.

Hingegen wird die Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe von 3,50 m sowie die Beschränkung auf ein Vollgeschoss nach wie vor aufrechterhalten. Damit bleibt das planerische Grundkonzept, das eher niedrige ein- bis zweigeschossige Gebäude mit harmonischem Übergang zum See vorsieht, weiterhin gewahrt. Am Maß der baulichen Nutzung ergibt sich keine Änderung.

Zugleich kann mit der Erhöhung der Dachneigung eine Gleichbehandlung zwischen möglichen Neubauten und zahlreichen älteren, schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhandenen Bestandsbauten erzielt werden, die bereits jetzt höhere Dachneigungen als 23° aufweisen (z.B. Flurstücke 145/0, 145/4, 146/0, 147/0 und 151/0). Auch für diese Grundstücke, die sich bisher lediglich auf Bestandsschutz berufen konnten, ergibt sich durch die Auflösung des Konflikts mit den bisherigen Festsetzungen eine Verbesserung durch größere Rechtssicherheit.

Zulässigkeit von Dachgauben

Bislang waren Dachgauben gemäß Festsetzung 5j) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei Betrachtung der Bestandssituation fällt allerdings auf, dass zahlreiche Wohngebäude Dachgauben aufweisen (z.B. Flurstücke 128/4, 129/0, 129/3, 132/2, 143/3, 146/0, 147/2 und 149/5). Dabei handelt es sich nicht ausschließlich um Bestandsbauten, die bereits vor dem Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorhanden waren, sondern mindestens in einem Fall auch um ein nachträglich im Wege der Befreiung genehmigtes Wohngebäude mit Dachgauben (z.B. Flurstück 149/5).

Vor diesem Hintergrund erscheint die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde nicht mehr haltbar. Im Sinne der Gleichbehandlung soll der grundsätzliche Ausschluss von Dachgauben daher gestrichen werden. Aus gestalterischen Gründen sollen Dachgauben aber erst ab einer Dachneigung von mind. 28° zugelassen werden.

Zukünftigen Bauherren ergibt sich somit eine weitere Möglichkeit, das Dachgeschoss besser auszunutzen und eine bessere Belichtung sicherzustellen.

Dacheinschnitte, die im gesamten Plangebiet auch bislang nicht vorhanden sind, sollen aus gestalterischen und energetischen Gründen jedoch nach wie vor nicht zulässig sein.

3. Textliche Hinweise

3.1 Ableitbedingungen für Abgase

Wird bei Neu- oder Umbauarbeiten die Firsthöhe erhöht, ist darauf zu achten, dass die Ableitbedingungen für Abgase der 1. BImSchV 4 eingehalten werden.

3.2 Bahnemissionen

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

3.3 Bodendenkmalschutz

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister



Anlagen

- Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seestraße II“ in der Fassung vom 15.05.1992

ANLAGE

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seestraße II“
(Fassung vom 15.05.1992, rechtsverbindlich seit 27.04.1994)

5. Bauliche Gestaltung

- a) Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- b) Für Doppelhäuser ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten.
- c) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- d) Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf traufseitig bei eingeschossigen Häusern 3,50 m (im Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" 3,00 m) und bei zweigeschossigen Häusern 6,00 m talwärts und 3,50 m bergwärts nicht überschreiten. Kniestöcke oberhalb des ersten Obergeschosses sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig. Als Ausnahme ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 147/2 eine Wandhöhe von max. 3,90 m zulässig.
- e)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- f) Dächer sind als Satteldächer auszubilden
- g) Zulässige Dachneigung 23° - 33° (als Ausnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 147/2 23° - 42°), sofern nichts anderes festgesetzt ist.
- h)  zulässige Dachneigung: z.B. 16 - 23°
- i) Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in naturroter Farbe zulässig.
- j) Dacheinschnitte sowie Dachgauben sind nicht zulässig.
- k) Für Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Glasbausteine sind nicht zulässig; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz mit senkrechter Schalung zulässig.
- l) Fenster, Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.
- m) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.