

## 2. Änderung Bebauungsplan „Garatshausen Süd“, Gemarkung Feldafing, gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Die Gemeinde Feldafing erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.7.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 9 a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

### SATZUNG

#### A. Änderung

§ 1 Der Bebauungsplan „**Garatshausen Süd**“, Gemarkung Feldafing i.d.F. vom 20.06.2006, am 17.07.2006 in Kraft getreten, wird wie folgt geändert:

1.0 In Ziffer BA. Festsetzungen, wird die Nr. Ziff. 2.1.10 geändert:

Bisherige Fassung:

„1098/19: Sprunglweg 7

GR 245 m<sup>2</sup>

GF 490 m<sup>2</sup>“

**Neue Fassung:**

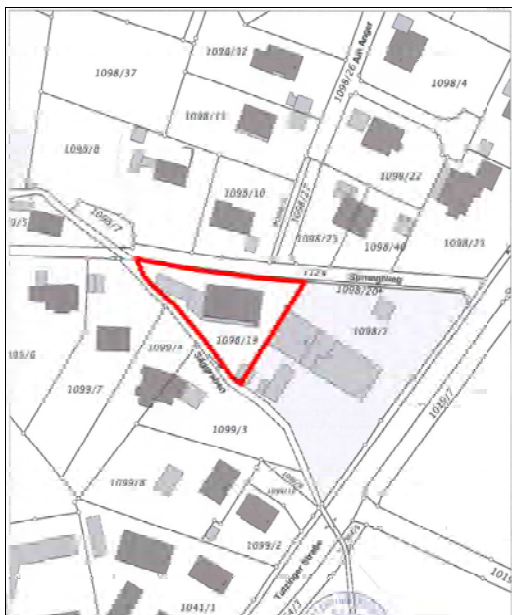
„1098/19: Sprunglweg 7

GR 275 m<sup>2</sup>

GF 550 m<sup>2</sup>“

2.0 Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „**Garatshausen Süd**“ 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.



Lageplan mit Abgrenzung Fl.Nr. 1098/19



Umriss B-Plan Nr. 47 „Garatshausen Süd“

## **B. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Garatshausen Süd“**

Der Bebauungsplan „Garatshausen Süd“, ist am 17.07.2006 in Kraft getreten. Er wurde bisher einmal geändert. Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Änderung im Bereich der Fl.Nr. 1098/19 vor. Die Erbengemeinschaft plant, das bestehende Dachgeschoss auszubauen und die Dachneigung anzuheben. Dabei ist aufgefallen, dass die tatsächliche Grundfläche des Dachgeschosses nicht mit der max. zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans übereinstimmt.

Das Bestandsgebäude war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 2006 bereits existent, sodass das Baufenster und die Grundfläche entsprechend dem Bestand festgesetzt wurden. Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass die Grundfläche des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses, aufgrund der Balkone niedriger ist als im Dachgeschoss. Im Bebauungsplan ist eine Grundfläche von max. 245 qm festgesetzt. Für den geplanten Umbau des Dachgeschosses wird eine Grundfläche von 272,7 qm benötigt (entspricht dem Bestand). Des Weiteren ist eine energetische Sanierung des ganzen Gebäudes geplant. Hierfür wird bei heute üblichen Stärken eines Wärmedämmverbundsystems von 20 cm zusätzlich eine Grundfläche im EG von 12,92 qm, im OG von 12,92 qm und im DG von 13,5 qm benötigt.

§ 248 BauGB lässt unmittelbar gesetzesabhängig und damit keiner einzelfallbezogenen bauaufsichtlichen Zulassung bedürftig die erforderlichen Abweichungen zu, wobei im Schreiben des Bayer. STMI Nr. IIB4-4101-010/10 vom 29.07.2011 „geringfügig“ eine Tiefe der Wärmedämmung bis zu 25 cm gilt.

Es wird jedoch dem Bauherrn empfohlen, keine Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (März bis September) vorzunehmen und vor Baubeginn den Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen (insbesondere Fledermäuse!).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 a Abs. BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 1 sind die planerischen Eingriffe zulässig auch ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom 21.03.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Garatshausen Süd“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom .....2017 hat in der Zeit vom .....2017 bis .....2017 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom .....2017 mit Fristsetzung bis zum .....2017 stattgefunden.
4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2017 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .....2017 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.

5. Ausfertigung der Satzung:

..... den .....

Gemeinde

(Siegel)

.....

Sontheim, 1. Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde am .....2017 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzungsänderung 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 Satzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Feldafing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den.....

Gemeinde

(Siegel)

.....

Sontheim, 1. Bürgermeister

## **Gemeinde Feldafing a. Starnberger See - Änderung „Garatshausen Süd“, Gemarkung Feldafing, gemäß § 13 BauGB (Fl.Nr. 1098/19)**

Stand: 06.04.2017

Planfertiger: Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt, Aignerstraße 29 81541 München • Tel. 089/695590  
Fax. 089/6921541 • E-Mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de) .....

