

Bebauungsplan der Gemeinde Seeshaupt für das Gebiet
"Zwischen Ullrichsau und Bahnlinie"

B e g r ü n d u n g

(gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG)

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen übergeleiteten Wirtschaftsplan der am 27.6.1963 (RE Nr. IV B 7 15 507 n 13) von der Regierung von Oberbayern zum unbeschränkt geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde.
2. Ein neuer Flächennutzungsplan soll nach der Fertigstellung der Ringkanalisation Starnberger See, unter Berücksichtigung der sich dadurch für Seeshaupt ergebenden Auswirkungen, erstellt werden.
3. Im geltenden Flächennutzungsplan vom September 1956 ist das betreffende Gebiet überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen in dem auch nichtstörende Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen.
Im westlichen Viertel des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan die ehemals geplante Trasse der Ortsumgehung der St. 2063 eingetragen.
4. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung und insbesondere zur Sicherung künftiger Erschließungsstraßen hat die Gemeinde am 13. November 1973 beschlossen für das Gebiet "Zwischen Ullrichsau und Bahnlinie" einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung wurde durch den Verkauf einer Teilfläche nördlich Fl.Nr. 809/5 notwendig. Abgesehen von dieser Teilfläche, dem bestehenden Gebäude im Umgriff, einer Ausweisung zur Abrundung des Baugebiets Ullrichsau und den Festsetzungen der Verkehrsflächen für notwendige Straßenverbreiterungen an der Kreisstraße bzw. der Sicherung künftiger Erschließungsstraßen wird die gesamte Fläche -entsprechend der derzeitigen Nutzung- als private landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Durch diese Festlegung will die Gemeinde weitere bauliche Entwicklungen in diesem Gebiet vorläufig unterbinden bis die Abwassersituation der Gemeinde geklärt ist.

5. Die Gemeinde hat am 13. November 1973 die Kreisplanungsstelle mit der Anfertigung eines Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

1. Das Gebiet liegt westlich der Bahnlinie Tutzing-Kochel und südlich der Hohenberger Straße. Westlich davon schließt die bestehende Bebauung der Siedlung Ullrichsau an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,2 ha. Das Gelände ist bis auf die ausgebeutete Kiesgrube fast eben.
3. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Ein hoher Grundwasserstand ist nicht bekannt.
4. Der erhaltenswerte Baumbestand ist im Plan eingetragen.

C. Geplante Nutzung

Das Gebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich von Fl.Nr. 809/2 wurde versucht die verkehrsmäßige Erschließung des bestehenden Baugebiets zu verbessern. Der durch die Straßenführung abgetrennte Teil der Fl.Nr. 809/2 könnte mit einem erdgeschossigen Gebäude mit Dachausbau bebaut werden und würde das Gebiet "Ullrichsau" ortsplanerisch positiv abschließen.

Ansonsten werden überbaubare Grundstücksflächen nur im Bereich des Altbestandes und der verkauften Teilfläche an der Bahnlinie ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgelegt.

D. Erschließung

1. Das Gebiet wird über bestehende Straßen (WM 10 und Gemeindestraßen) erschlossen. Die geplanten Erschließungsstraßen sind daran angeschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwässer werden vorerst bis zum Anschluß an einen Kanal durch private Einzelkläranlagen gereinigt und nach DIN 4261 dem Untergrund zugeführt.
4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Netz der Isar-Amperwerke AG gesichert.

5. Die Abfälle werden von einem durch die Gemeinde beauftragten Müllabfuhrunternehmen abgeholt.

E. Sodenordnende Maßnahmen

- nicht notwendig -

F. Kosten für Erschließungsanlagen

a) Wasserversorgung:

Die Auslagen für die Erweiterung des Rohrnetzes werden durch die Anschlußgebühren lt. Wassersatzung der Gemeinde gedeckt. Die Kosten für Hausanschlußleitungen sind vom Anschließenden zu tragen.

b) Straßen und Wege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung:

Für die geplante bauliche Nutzung ist die bestehende Erschließung ausreichend. Neue Maßnahmen werden bei Bedarf von der Gemeinde durchgeführt.

c) Nebenkosten: (Vermessung, Vermarkung, Planung u. Verbriefung)

Diese Kosten werden teilweise von den Bauwerbern und der Gemeinde getragen.

d) Die Gemeinde kann bis zu 90 % der anfallenden Erschließungskosten anteilig auf die Anlieger umlegen.

Seeshaupt, den 4.11.1974
Gemeinde Seeshaupt

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, 16.10.1974
-KREISPLANUNGSSTELLE-

Hirschvogel
(Hirschvogel)
TKOI

Seitz
.....
(Seitz) 1. Bürgermeister