

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ehem. Kiesgrube"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen übergeleiteten Wirtschaftsplan, der am 27.06.1963 (RE Nr. IV B 7 15 507 n 13) von der Regierung von Oberbayern zum unbeschränkt geltenden Flächennutzungsplan erklärt wurde.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist darin als gemischt gewerblich genutztes Wohngebiet ausgewiesen. Unmittelbar im Süden (Flst. 812) grenzt eine ausgewiesene Gewerbe- und Industrieauflache an.
3. Die Ortsplanungsstelle für Obb. ist beauftragt einen neuen Flächennutzungsplan auszuarbeiten. Die Gemeinde will darin die Fläche dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausweisen lassen. Die ursprünglich vorgesehene Mischnutzung ist aufgrund der verschärften Immissionsbestimmungen nicht mehr angebracht, außerdem ist die Lage in einer ehem. Kiesgrube für eine Wohnnutzung wenig attraktiv.
4. Die Gemeinde hat am 24.02.1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und die Kreisplanungsstelle mit der Ausarbeitung des Entwurfes beauftragt. Bewerbungen örtlicher Gewerbebetriebe liegen bereits vor.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt südwestlich des Bahnhofs im sog. Kiesgrubenbereich. Es ist über Bundesbahngrund an die Kreisstraße WM 10 beim Bahnübergang angebunden.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,75 ha. Die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche bis zum Anschluß an die WM 10 wurde in den Geltungsbereich einbezogen.
3. Bei Flst. 809/4 handelt es sich um eine ehem. Kiesgrube. Das grob anplanierte Gelände liegt nun ca. 2-3 m tiefer als die nordwestlich anschließenden Grundstücke. Im Südwesteck des Geltungsbereiches fällt das Gelände in einer steilen Böschung ca. 4 m tief ab.
4. Der Untergrund ist kiesig. Der Grundwasserstand beeinflußt die Bebauung nicht.

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Wegen der naheliegenden Wohnbebauung wird der zulässige Lärmpegel auf den eines Mischgebietes beschränkt.  
Es sind ca. 4 Gewerbeparzellen in der Größe von 1200 - 2500 qm unterzubringen.
2. Die Restfläche südl. Flst. 809/7 soll rekultiviert und von einer gewerblichen Nutzung freigehalten werden und könnte ggf. einer Vergrößerung der Gartenfläche des Flst. 809/7 dienen. (Pacht/Kauf etc.)

<u>Flächenverteilung:</u>	Nettobauland incl.		
	Böschungsflächen	0,60	(80%)
	Verkehrsflächen, Sicht- dreieck u. Straßenbö- schung	0,15	(20%)
	Geltungsbereich	0,75	(100%)

### D. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die geplante Sackstraße erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.
3. Die Abwässer werden in die Kanalisation eingeleitet.
4. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amper-Werken.
5. Die Abfälle - ausgenommen Sondermüll - werden von der Müllabfuhr beseitigt.

### E. Überschlägige Kostenermittlung für Erschließungsanlagen

#### a) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Auslagen für die Erweiterung der Hauptleitungen werden durch die Anschlußgebühren lt. Satzung gedeckt. Die Anschlußleitungen gehen zu Lasten des Bauwerbers.

b) Erstellung der Stichstraße ab WM 10	pauschal	ca. 42.000,--	DM
c) Straßenentwässerung	pauschal	ca. 12.000,--	DM
d) Straßenbeleuchtung ca. 2 Einheiten	a 2.000,-- DM	=	4.000,-- DM
e) Nebenkosten (Planung, Vermessung) u. z. Rundung		ca. 4.000,--	DM
		<hr/>	
		60.000,--	DM
		=====	

Das ergibt einen Erschließungskostenaufwand - ohne Berücksichtigung der Kosten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Grunderwerb für Verkehrsflächen - von

ca. 10 DM/qm Nettobauland

Die Gemeinde kann 90 % der umlagefähigen Erschließungskosten den Bauwerbern auferlegen.

F. Nachfolgelasten

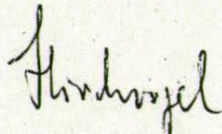
Nachfolgelastenbeiträge können von der Gemeinde erhoben werden.

Seeshaupt, .....  
Gemeinde Seeshaupt

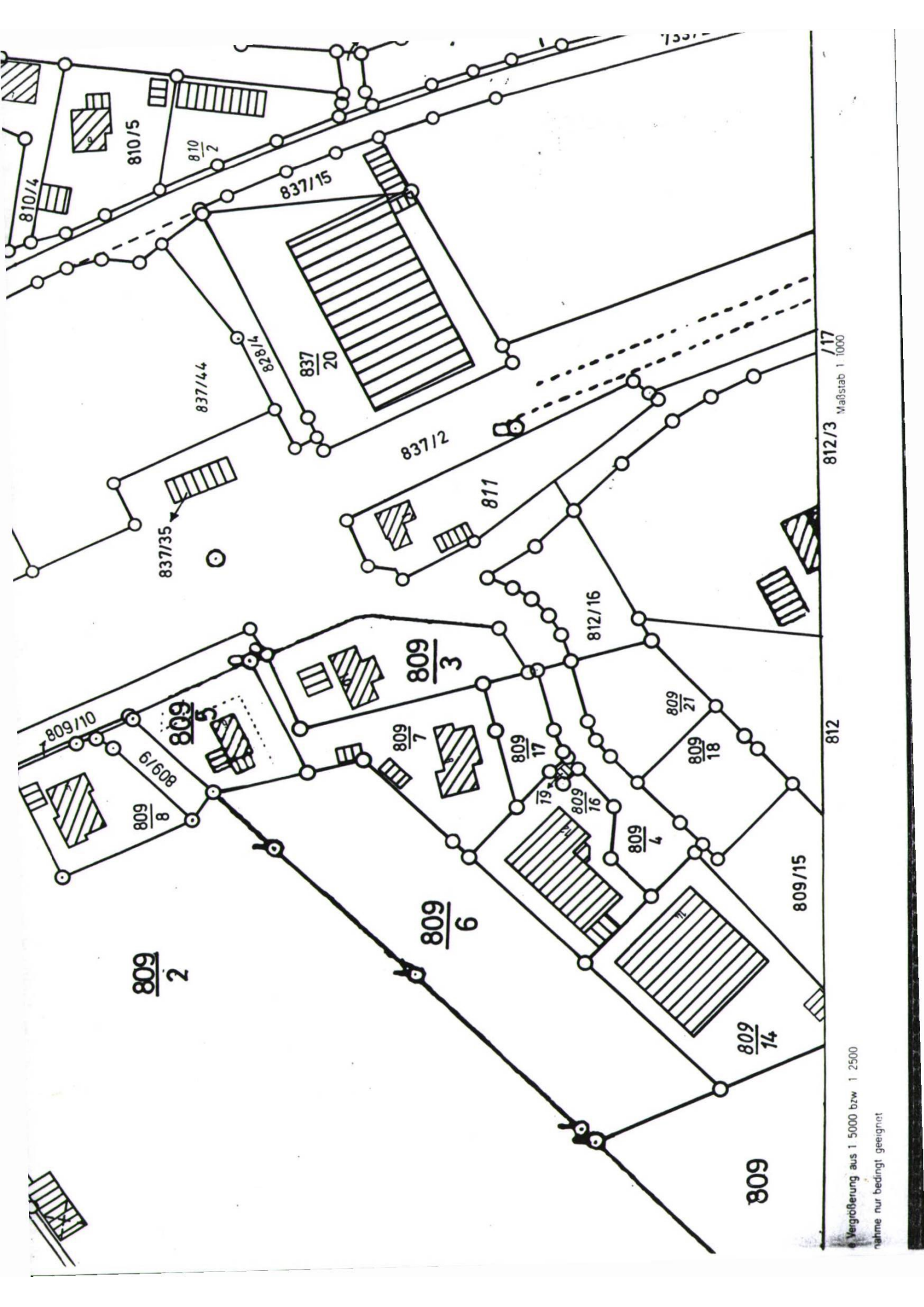
Aufgestellt:

.....  
Bürgermeister

Weilheim i.OB, 26.02.1981  
-Kreisplanungsstelle-



(Hirschvogel)  
TA



812/3 /17  
Maßstab 1:1000

812

809

Vergrößerung aus 1:5000 bzw. 1:2500  
Nahme nur bedingt geeignet