

Bebauungsplan
"Nördlich der Salzsteinstraße"

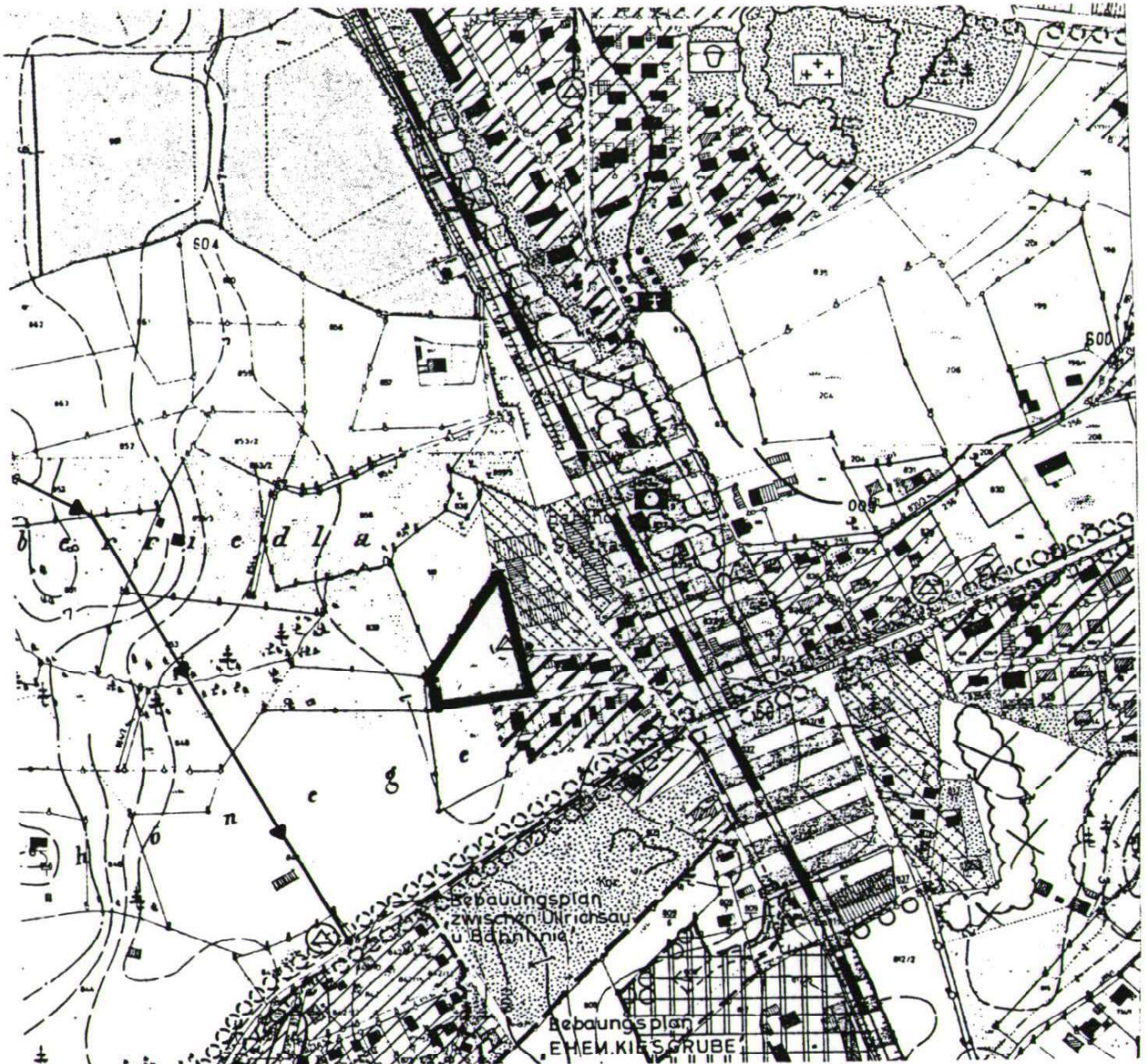
Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BBauG

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE/e) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
2. Der seit 1978 in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan übernimmt die vorgeschlagene Gebietseinstufung. Der erforderliche Gemeinderatsbeschuß erfolgt demnächst.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat Seeshaupt in seiner Sitzung am 03.09.85 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Salzsteinstraße" beschlossen.
Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfs wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.
4. Nach eingehenden Vorerhebungen und Gesprächen mit den Beteiligten wurde das nun vorliegende Grundkonzept ausgewählt.



B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt am Westrand von Seeshaupt.
Es schließt an die bestehende Bebauung an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,63 ha.
Das Gelände ist nahezu eben.
3. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt
bei ca. 6 m unter Gelände.

4. Erhaltenswerter Baumbestand besteht an der Nordecke des Baugebietes, und ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als zwingend zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.
5. Das gesamte Gelände wird derzeit noch landwirtschaftlich als Viehweide bzw. Grünland genutzt.
6. Die benachbarte Bebauung ist überwiegend zweigeschoßig.

C) Geplante bauliche Nutzung

Im neu ausgewiesenen Baugebiet entstehen je nach Flächenbedarf ca.3 Bauparzellen, die überwiegend der gewerblichen Nutzung dienen (GE/e und MI).

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Bebauung. Die Ortsrandlage dieses Baugebietes erfordert jedoch unbedingt eine architektonisch anspruchsvolle Gestaltung der Baukörper.

Eine "monotone" Einheitsbebauung, wie in Teilbereichen der Umgebung vorhanden, ist zu vermeiden. Die Textzeinschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern. Die Geschoßhöhe der neuen Baukörper ist der umliegenden Bebauung angepaßt (II u. I+D).

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

Besonders in diesem sensiblen Landschaftsraum ist eine gute Eingrünung des neuen Baugebietes erforderlich. Die im Bebauungsplan dargestellte Randeingrünung sollte bei den Einzelbaugenehmigungen von der Genehmigungsbehörde gesichert werden.

Bei der inneren Erschließung ist auf einen separaten Gehsteig zu verzichten. Anstelle der Gehsteige könnten Grünstreifen neben der befestigten Fahrbahn verbleiben, in welche auch wieder ein Straßenbaum gepflanzt werden kann. Die Fahrbahnbreiten können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Der Bebauungsplan entspricht dem Gebot vorsorgender Immissionsschutzplanung, wie es das Bundes-Immissionsschutzgesetz allen Planungsträgern zur Beachtung aufgegeben hat.

Die Anordnung des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung und Mischgebietes neben der angrenzenden Werkzeugbaufirma bzw. Wohnhäusern trägt diesem Grundsatz Rechnung.

Flächenverteilung:	Nettobauland	ca. 0,56 ha	(88,9%)
	Verkehrs- und Grünflächen	ca. 0,07 ha	(11,1%)
	Geltungsbereich	ca. 0,63 ha	(100%)

Einwohner im Geltungsbereich

3 Bauparzellen mit max. 2 WE =
6 WE x 3 Personen = 18 Personen

Dichte:

18 Einwohner auf 0,56 ha Nettobauwand
entsprechen 32 Einwohner/ha (Nettodichte)

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Isar-Amper-Werken.
3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Das Baugebiet wird an die Kanalisation angeschlossen.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Erschließungskosten

1. Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung und Kanalisation sind von den Bauherren auf der Grundlage der Satzung zu tragen.
2. Der finanzielle Aufwand für die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets und der Anlage und Gestaltung der öffentlichen Bauflächen wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Bauparzellen umgelegt.

Für den Straßenausbau und die Grüngestaltung werden überschlägig die Gesamtkosten (ohne Grunderwerbskosten) auf 70.000,-- DM geschätzt.

Nach Abzug des 10 %igen Pflichtteils der Gemeinde verbleiben an beitragspflichtigen Erschließungskosten pro m² Nettobauplatzfläche:

ca.12,-... DM (nur Herstellungsaufwand)

Seeshaupt, 20. September 1988
Gemeinde Seeshaupt



d. Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i.OB, 25.04.1986
Planungsstelle



Steger