

**BEBAUUNGSPLAN „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“
der Gemeinde Seeshaupt im Landkreis Weilheim-Schongau**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 12.12.1995 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Bereich „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“ im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 01.06.92. Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als „Wohnbaufläche“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aufgrund einiger Abweichungen zum genehmigten Flächennutzungsplan, wird dieser entsprechend geändert.
3. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Manfred Bögl, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet umfaßt den nordwestlichen Teil von Seeshaupt und schließt westlich an die Ortsmitte von Seeshaupt an.
2. Das Plangebiet wird umgrenzt:
 - im Osten vom Bebauungsplan „Ortsmitte II“
 - im Norden von der Weilheimer Straße
 - im Westen von der Bahnlinie
 - im Süden von der Pettenkoferallee und dem Bebauungsplan „Osterseenstraße“
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 329.000 m². Er umfaßt ganz oder teilweise folgende Grundstücke der Gemarkung Seeshaupt:

75/5, 75/6,

172, 173, 175, 175/1, 175/2, 175/3, 175/4, 176, 177, 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 179, 180, 181, 183, 185, 185/1, 185/2, 189, 190, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5, 191, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 193, 195, 196, 198, 199, 199/1, 199/2,

201, 202, 204, 206, 218, 218/1, 218/2, 219, 221, 221/2, 221/3, 222, 225, 225/1, 227, 230, 232, 232/1, 233, 234, 234/1, 234/2, 236, 236/2, 236/4, 236/5, 237, 238, 239, 239/1, 240, 269,

831, 831/2, 831/3, 832, 833, 834, 834/2, 834/3, 834/4, 834/5, 834/7, 835, 837, 837/9, 837/17, 837/36,

978, 978/2, 978/3,

979, 979/6, /8, /9, /11, /12, /13, /14, /15, /17, /18, /19, /20, /21, /22, /23, /25, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /33, /34, /35, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /48, /49, /50, /51, /52, /53, /54, /55, /56, /57, /58, /59, /60, /61, /62, /63, /64, /65, /66, /67, /68, /69, /70, /71, /72, /73, /74, /75, /77, /78, /79, /80, /81, /82, /83, /84, /85, /86, /87, /88, /89, /90, /91, /92, /93.

4. Die Grundstücke sind größtenteils eben.
5. Die vorhandene Bebauung ist maximal dreigeschoßig und dient vorwiegend der Wohnnutzung.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der gesamte Geltungsbereich ist größtenteils bebaut. Der überwiegende Teil der Bebauung besteht aus Wohngebäuden verschiedenster Zeitprägung. Neben zahlreichen Ein-, Zwei- und Reihenhäusern befinden sich auch kleinere Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich. Im nordwestlichen Bereich fallen zwei sehr große Wohnblöcke der 70er Jahre aus dem Rahmen.

Neben der Wohnbebauung befindet sich der Bahnhof, eine Gaststätte, eine Hofstelle, eine Tankstelle, der Friedhof mit Aussegnungshalle, die evangelische Kirche und einige kleinere Gewerbebetriebe (Immobilienmakler) im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich ist teilweise sehr dicht und teilweise un bebaut. Er wird zweimal durchzogen von größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2. Ein besonderes ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Seeshaupt ist die Erhaltung der Wohnbebauung in seiner jetzigen Form mit seinen ortstypischen Merkmalen und dem hohen Grünanteil. Eine weitere größere bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet soll vermieden werden.

Dies ist auch deshalb notwendig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über sehr begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die Gemeinden aufgeteilt sind. Aus diesem Grund und auch im Hinblick auf die weitere bauliche Entwicklung von Seeshaupt müssen die sehr begrenzten Abwasserkontingente der Gemeinde möglichst gerecht aufgeteilt werden. Aus diesem Grund sind im Bereich des Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 7 BauGB über die Zahl der (maximal) zulässigen Wohneinheiten getroffen.

Ohne hier eingreifende Regelungen könnte gemäß § 34 BauGB nach der Reihenfolge der Bauanträge gebaut werden. Dies würde dann dazu führen, daß für viele Bauwerber eine Bebauung ihrer Grundstücke wegen dann fehlender Erschließung nicht mehr möglich wäre.

3. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er sieht eine Teilung des Geltungsbereiches in die Teile Mischgebiet (Mi), allgemeines Wohngebiet (WA), öffentliche und sonstige Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor.

Um dem landwirtschaftlichen Betrieb einen uneingeschränkten Arbeitsablauf zu ermöglichen wird der Mischgebietenbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wird neben Erweiterungsmöglichkeiten und nicht zu Wohnzwecken dienende Garagengebäuden nur dort neues Baurecht ausgewiesen, wo auch ohne Bebauungsplan Bauvorhaben gemäß § 34 BauNVO zulässig sind. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung ist überwiegend der zulässige Haustyp mit I + D bzw. II gewählt.

Die für die jeweiligen Grundstücke zulässige maximale Grundfläche ergibt sich aus der von den Baugrenzen umschriebenen Fläche im Einzelfall. Die zulässige Baumasse ergibt sich aus der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße im Zusammenhang mit der jeweiligen Dachneigung.

Die öffentliche Grünfläche beinhaltet vorwiegend den gemeindlichen Friedhof, aber auch Abstandsflächen gegen die Weilheimer Straße. Um in Zukunft das wilde Parken bei Beerdigungen zu vermeiden, werden entlang der Fichtenstraße Stellplätze ausgewiesen.

4. **Immissionsschutz:**

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen dürfen in Richtung St 2064 nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z. B. Eingang, Treppenhaus, Küche, Speise, Eßzimmer, Bad oder WC errichtet werden. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer) sind bevorzugt abgewandt von der St 2064 zu orientieren, bzw. auf den senkrecht zur St 2064 verlaufenden Gebäudeseiten nur dann, sofern sie mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der von der St 2064 abgewandten Gebäudeseite haben oder einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten, Laubengang o. ä. (mit Lüftungsmöglichkeit auf der der St 2064 abgewandten Gebäudeseite) besitzen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen im Abstand bis 50 m zum Bahn-
gleis dürfen in dessen Richtung nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z. B. Ein-
gang, Treppenhaus, Küche, Speise, Eßzimmer, Bad oder WC errichtet werden.
Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer)
sind bevorzugt abgewandt von der Bahnlinie zu orientieren, bzw. auf den senk-
recht zur Bahnlinie verlaufenden Gebäudeseiten.

D. Erschließung

1. Das Gebiet ist durch die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist mit dem Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
3. Das Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeshaupt eingeleitet.
4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.
5. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr durch den Landkreis angeschlossen.

Gemeinde Seeshaupt, 7. Juli 1938
den, 10. April 1997
den, 07. August 1997
geändert am 22.10.1997
geändert am 04. 03.1998
den, 14. Mai 1998


.....
Hans Hirsch
1. Bürgermeister