

B E G R Ü N D U N G

zum einfachen Bebauungsplan "Westliches Seeufer" - Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat in ihrer Sitzung vom 04.07.1995 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich "Westliches Seeufer" im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt vom 01.06.1992 als "Wohnbaufläche mit überwiegendem Grünanteil" ausgewiesen.
3. Einordnung des Bebauungsplanes in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Absatz 4 BauGB).
Der Entwurf des Regionalplanes vom 20.03.1986 für die Region 17 sagt hierzu aus:

Seeshaupt ist kleinzentraler Doppelort zusammen mit Bernried. Besonderes Gewicht kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu.

Bei einer Erweiterung der fremdenverkehrlichen Kapazität in der Region Oberland soll auf eine besondere Schonung der Landschaft und der Ortsbilder geachtet werden. Insbesondere sollen die für die Erholung geeigneten Gewässer und Uferbereiche dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Intensität der Erholungsnutzung auf die ökologische Belastbarkeit der Gewässer und der Uferzonen abgestimmt werden.

Die Zugänglichkeit der Seeufer soll zur Erholung gesichert werden, soweit dies die ökologische Belastbarkeit erlaubt. Seeuferwanderwege sollen zur Verbesserung des Erholungsangebotes in den Bereichen angelegt werden, die nicht als ökologische Schutzzonen zu betrachten sind. Die Wassersportarten Segeln und Surfen sollen auf Wasserflächen und angrenzende Seeufer beschränkt werden, die ökologisch belastbar sind.

4. 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 schließt westlich an die Ortsmitte von Seeshaupt an.
2. Das Plangebiet wird umgrenzt:
 - im Osten vom Bebauungsplan "Ortsmitte II"
 - im Süden von der Weilheimer- bzw. Tutzingener Straße
 - im Westen durch das Grundstück Flur-Nr. 163/5
 - im Norden vom Starnberger See
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 35.230 m².
Er umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Seeshaupt:
132, 132/1, 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 146 (Teilfl.), 149, 149/4, 150, 150/3, 151, 152/2, 161, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7, 162, 162/5, 162/6, 163/2, 163/3, 163/6, 7/1, 7/24, 7/25,
4. Das Grundstück steigt vom Starnberger See nach Süden teilweise steil an und ist dann eben.
5. Die vorhandene Bebauung ist maximal zweigeschoßig und dient ausschließlich der Wohnnutzung.
6. Im gesamten Geltungsbereich ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt:
 - a) entlang des Seeuferbereichs und am Fußweg "Seepromenade" durch die historisch gewachsene lockere Bausubstanz rund um den Starnberger See mit seinen typischen Villen aus der Jahrhundertwende in parkartiger Landschaft.
 - b) entlang der Staatsstraße nach Weilheim durch dichtere Bebauung als der Seeuferbereich vorwiegend bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäuser.

2. Um diese ökologisch wertvolle parkartige Landschaft mit aufgelockerter Bebauung zu erhalten und um eine Verdichtung in sinnvoller Weise zu steuern, sind hier eingreifende Regelungen zu treffen.

Ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes wäre nach § 34 BauGB (Baulücken) eine wesentlich dichtere Bebauung der Grundstücke zu erwarten.

Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Gründe werden daher insbesondere Festsetzungen zur Anzahl der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

Außerdem werden zur vorhandenen Bebauung maximal 5 neue Bauparzellen ausgewiesen. Davon wurden 2 Bauparzellen auf Flur-Nr. 149 und 151 bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch Vorbescheide genehmigt.

Die Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten für Neubauten darf maximal eine Wohneinheit betragen. Lediglich die Bauparzelle Flur-Nr. 132 an der Weilheimer Straße wird aufgrund der dichteren Nachbarbebauung mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten der bestehenden Gebäude entspricht den im Bestand bereits vorhandenen Wohneinheiten. Sie beträgt maximal 2 Wohneinheiten.

3. Als Bebauung sind nur Einzelhäuser zulässig. Der zulässige Haustyp für Neubauten ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage maximal zweigeschoßig gewählt, Dachausbau ist zulässig.
4. Der Bebauungsplan läßt durch die Festsetzungen genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude. Soweit es das Maß der baulichen Nutzung zuläßt, können Eigentümer bebauter Grundstücke Um- und Erweiterungs- bzw. Neubaumaßnahmen durchführen. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.
5. Der gesamte vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand wurde sorgfältig aufgenommen, im Bebauungsplan dargestellt, und bei der Ausweisung neuer Bauparzellen berücksichtigt.

Nach Absprache mit dem Landratsamt Weilheim ist deshalb kein Grünordnungsplan notwendig.

D. Erschließung

1. Das Gebiet wird durch die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücke Flur-Nr. 161/7 und 161 werden durch eingetragenes Geh- und Fahrrecht über Flur-Nr. 161/6 erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird mit dem Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
3. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeshaupt eingeleitet.
4. Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.

Gemeinde Seeshaupt

den 13.02.1996
geändert am: 16.01.1997
geändert am: 27.03.1997

.....
Hans Hirsch
1. Bürgermeister

