

Bebauungsplan "Seeufer - westlich Lido"

Gemeinde Seeshaupt

B E G R U N D U N G
(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. (RE der Reg.v.Obb. v. 23.05.1961 Nr. IV B 7 - 15507 u. 33). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist darin als "Wohnbaufläche in landschaftlich gebundener Bauweise, weiträumig parzelliert" ausgewiesen.
2. Der gültige Flächennutzungsplan ist durch die strukturelle Einwicklung der Gemeinde tlw. überholt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist beschlossen. Ein verfahrensreifer Entwurf liegt inzwischen vor.
3. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Gemeinde zur Sicherung der planerischen Zielvorstellungen mit Beschluß vom die Aufstellung eines neuen Bauleitplanes beschlossen. Der für das Plangebiet vorhandene Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan aus dem Jahre 1937 genügt sowohl vom rechtlichen als auch vom zeichentechnischen Inhalt nicht mehr den heutigen Anforderungen.
4. Die Gemeinde Seeshaupt hat die Kreisplanungsstelle am 19.07.1984 mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt.
5. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde auch den landesplanerischen Zielsetzungen Rechnung tragen, worin die Seeuferbereiche im Alpen- u. Voralpenland möglichst von weiterer Siedlungstätigkeit freizuhalten sind. Auch nach dem Auftrag des Art. 141 Abs.3 der Bayer. Verfassung ist die Gemeinde verpflichtet, landschaftliche Schönheiten wie Seeuferbereiche freizuhalten.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planbereiches

1. Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortszentrums von Seeshaupt zwischen der Staatsstraße 2064 und dem Starnberger See. Im Westen wird die Teilfläche durch den Bauernhof Brüderle, im Osten durch das Lido-Gelände (Segelhafen-Badegelände-Hotel) begrenzt.
2. Der Geltungsbereich ist bereits zum Teil bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht der Zielsetzung mit weiträumiger Parzellierung und erweckt einen villen- bzw. parkartigen Gesamteindruck.

3. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfaßt ca. 4,49 ha, davon 0,07 ha Verkehrsfläche-Gehsteig. Das Gelände ist nahezu eben. Die vorhandenen Freiflächen werden als Privatgärten genutzt.
4. Die Bebauung ist sowohl zur Straßen- als auch zur Seeseite gut eingegrünt. Der gesamte Gehölzbestand ist als erhaltenswert einzustufen.
5. Der Untergrund besteht aus Schwemmsand-Material. Der Grundwasserstand liegt ca. 1,0 m unter der Geländeoberfläche.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Gemäß den landesplanerischen Zielsetzungen und dem Planungswunsch der Gemeinde soll die jetzt vorhandene weiträumige Bebauungsstruktur erhalten werden und über die Planfestsetzungen hinaus keine weitere bauliche Verdichtung erfolgen. Lediglich für Flst. 508 wird ein neues Baurecht zugelassen, weil die Bauaufsichtsbehörde hierzu durch das Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichts Az. M. 3434 XVII 83 vom 12.04.84 verpflichtet wurde. Für Flst. 514 wird das bestehende Baurecht (2 Neubauten) aus dem Teilbaulinienplan von 1937 übernommen.

Art und Maß der zulässigen Nutzung werden dabei auf den Baubestand im Geltungsbereich abgestimmt.

2. Für die bestehende Bebauung wird eine geringe Erweiterung zugelassen, um eine Anpassung an den Nachbarbestand zu ermöglichen.
3. Für die gesamte Bebauung werden wegen der exponierten Seeuferlage besondere gestalterische Anforderungen in den Bebauungsplanfestsetzungen verankert. Insbesondere Form, Größe und Lage der Nebengebäude wurden eingeschränkt um die großzügigen Freiflächen nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden bzw. deren unbefriedigende Gestaltung zu entwerten.
4. Wesentlich am positiven Gesamteindruck des Baugebiets ist auch die dichte Bepflanzung beteiligt. Für ihre Erhaltung wurden deshalb teilweise detaillierte Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt. Besonders entlang der Staatsstraße sollte der einsehbare Bereich in einem 30 m tiefen Streifen nicht durch Nebengebäude etc. beeinträchtigt werden. Zäune und Toranlagen sind zurückhaltend in Holzbauweise auszuführen.
5. Die Grundstücke im Geltungsbereich ohne zulässige Wohnnutzung werden als private Grünflächen ausgewiesen. Eine Nutzung als privater Badeplatz, Freizeit- und Gartengrundstück ist gestattet. Hierfür werden untergeordnete Nebenanlagen zugelassen. Um die Wohnnutzung auszu-schließen wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

-
- 5 a Zwischen den Flst. 513/2 und 514 wird ein 3 m breiter Fußweg als Seezugang in der Planung gesichert. Er soll dazu dienen, den später geplanten Seeuferweg auf dem Verlandungsstreifen zwischen Ortszentrum u. Campingplatz an die St. Heinrich Straße anzubinden. (Die Verlandungszone gehört nicht zum Gemeindegebiet Seeshaupt. Eine Einbeziehung dieser Planung in den Geltungsbereich ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich.)

zurückgezogen!

6. Zur Vermeidung einer stärkeren Belastung des Seeufers wird die Teilbarkeit der Grundstücke eingeschränkt. (ausgen. Teilung v. 514 in 2 Teile)
7. Im Geltungsbereich sind nach Errichtung der Neubauten auf Flst. 508 und 514 insgesamt 8 Wohngebäude, mit zus. max. 17 Wohneinheiten vorhanden.

C) Erschließung

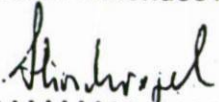
1. Die Grundstücke sind über die St.-Heinricher-Straße (St. 2064) erschlossen.
2. Die Wasserversorgung der Wohngebäude ist durch den Anschluß an die gemeindliche Versorgung sichergestellt.
3. Die Abwässer werden in die Kanalisation abgeleitet.
4. Die bebauten Grundstücke werden durch die Müllabfuhr entsorgt.
5. Die Stromversorgung obliegt der Isar-Amper-Werke AG


E) Kosten für Erschließungsanlagen

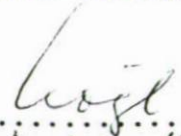
1. Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Für die Gemeinde fallen keine weiteren Erschließungsaufwendungen an.
2. Die Kosten für die Hausanschlußleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) sind vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
3. Der Gehsteig entlang der St.-Heinricher-Str., an der Südseite des Geltungsbereiches ist soweit noch nicht erfolgt abzutreten. Sofern der Gemeinde durch den Grunderwerb bzw. Restausbau Kosten entstehen, können bis zu 90% des Gesamtaufwandes anteilig auf die Anlieger umgelegt werden.

Seeshaupt, den .08. September 1986
Gemeinde Seeshaupt

Aufgestellt:
Weilheim i. OB, den 15.10.1984
-KREISPLANUNGSSTELLE-


.....
Hirschvogel TA

berichtigt: 14.07.1986 


.....
2. Bürgermeister (Kögl)