

Begründung - (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB)

**zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
"Pettenkoferallee und Bahnhofstraße Teil II" der Gemeinde Seeshaupt**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat in ihrer Sitzung vom 08.02.1994 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Seeshaupt wurde beschlossen, das Verfahren nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz durchzuführen.
2. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 01.06.1992. Der Geltungsbereich ist darin überwiegend als landwirtschaftliche Fläche bzw. teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.
3. Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der Flur-Nr. 208 bleibt landwirtschaftliche Fläche.
4. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Manfred Bögl, Am Betberg 8, 82362 Weilheim beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

1. Das Baugebiet liegt westlich der Ortsmitte von Seeshaupt. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung der Dollstraße an.
2. Der Geltungsbereich wird begrenzt:
 - a) im Norden durch die Pettenkoferallee
 - b) im Westen durch die Flur-Nr. 829, 830 und 831
 - c) im Süden durch die Bahnhofstraße
 - d) im Osten durch die Flur-Nr. 211/8, 215/4, 215/3, 211/10 und 215/2

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 26.320 m². Er umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke bzw. wieder aus diesen Grundstücken gebildete Teilgrundstücke mit den Flur-Nr. 206, 208, 215, 215/1, 256 und 311/4.
4. Das Gelände wird bisher landwirtschaftlich genutzt.
5. Die benachbarte Bebauung ist max. zweigeschoßig.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Das Baugebiet soll größtenteils für den örtlichen Bedarf ausgewiesen werden.
2. Das Bauland wird als "Allgemeines" Wohngebiet ausgewiesen. Die gewünschte Entwicklung zu einer dörflichen Mischstruktur wird dadurch gegenüber dem "Reinen" Wohngebiet nicht ausgeschlossen. Trotzdem werden die Bauflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen.
3. Im Geltungsbereich sind 22 Bauparzellen ausgewiesen. Der zulässige Haustyp ist unter Berücksichtigung des Geländes und der Nachbarbebauung mit I + D (Kniestockhaus) und II gewählt. Durch Wechsel der Firstrichtung und Gebäudestellung soll die Struktur belebt werden, um eine bessere Anpassung an den dörflichen Ortskern zu erreichen. Eine schematische Aufreihung soll vermieden werden.
4. Auf eine besondere Schonung der lockeren Dorfstruktur mit ihren ortstypischen Merkmalen und dem hohen Grünanteil sollte besonders geachtet werden. Deshalb ist es ein ortsplannerisches Ziel der Gemeinde Seeshaupt die bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet zu beschränken.

Hinzu kommt, das der Gemeinde nur sehr eng begrenzte Abwasserkontingente zur Verfügung stehen. Eine weitere wesentliche Verdichtung der Wohnbebauung ist aus abwassertechnischen Gründen nicht vorgesehen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die noch vorhandenen Abwassereinheiten auf die bebaubaren Grundstücke aufzuteilen, um so die Bebauung zu regeln. Ansonsten 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.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gründe wird die Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 7 BauNVO festgesetzt.

5. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb Flur-Nr. 208 wurde aufgelassen. Hier besteht die Möglichkeit einen im allgemeinen Wohngebiet verträglichen Gewerbebetrieb unterzubringen. Um die Wirkung der Althofstelle zu erhalten, wird sie mit einem größeren Freiraum umgeben und nicht in das Neubaugebiet eingebunden. Aus städtebaulichen Gründen und entsprechend der Flächennutzungsplanausweisung wird deshalb die restliche Fläche als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen.

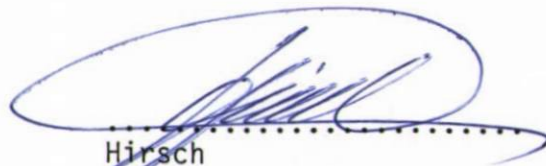
6. Nördlich der Grundstücke Flur-Nr. 206/Teilfläche ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung vorzunehmen.
Die notarielle Grundabtretung für die Straßenverbreiterung ist bereits erfolgt.
7. Die Erschließung der geplanten Ein- und Doppelhäuser erfolgt über die Bahnhofstraße und Pettenkoferallee.
Von der Pettenkoferallee führt ein Fußweg nach Süden zur neuen kleinen Ringstraße. Von dort führt ein Fußweg zum bestehenden Spielplatz. Im Süden des Geltungsbereiches, unter den bestehenden alten Eichen, soll ein Mahnmal aufgestellt werden. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Die Grundabtretung zur Verbreiterung der Pettenkoferallee wurde berücksichtigt.

D. Erschließung

1. Das Gebiet wird durch die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig 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, 21. 2. 95



Hirsch
1. Bürgermeister