

**Einfacher Bebauungsplan
„Zwischen Pettenkoferallee und Bahnhofstraße, Teil III“
der Gemeinde Seeshaupt
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (Az. 420-4621-WM/28-1 vom 21.01.1991).
Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher sechsmal im förmlichen Verfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übernimmt diese Einstufung. Damit ist das Entwicklungsgebot beachtet. Um die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten und zu sichern, hat die Gemeinde Seeshaupt in ihrer Sitzung am 8. Dezember 1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße, Teil III“ beschlossen.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Plangebiet liegt zwischen Pettenkofer Allee und Bahnhofstraße östlich von der Seeseitener Straße.
Es ist umgrenzt von:
Im Norden Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich Pfarrer-Behr-Weg“).
Im Westen und Süden von gemischter Baufläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes („An der Osterseenstraße“)).
Im Osten von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Süden von Wohnbaufläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße-Süd“)
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,3 ha.
3. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits mit kleineren Einzelhäusern und einem Dreispänner-Reihenhaus bebaut. Der Baubestand hat höchstens zwei Vollgeschoße.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)

Die Gemeinde ist bestrebt, die bestehende städtebauliche Struktur, geprägt durch seine aufgelockerte Bauweise, zu erhalten. Es soll vermieden werden, daß die verdichtete Struktur der bestehenden Reihenhausbebauung an der Bahnhofstraße fortgesetzt wird im Bereich der übrigen Grundstücke im Geltungsbereich. Die lockere Bebauung mit umgebenden größeren Gartenflächen prägt entscheidend das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Seeshaupt.

Ebenso sollen die bestehenden familienfreundlichen Wohneinheiten mit größeren Grundflächen erhalten werden. Der Einbau einer größeren Anzahl von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der Planung auch die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festzuschreiben.

Die gemeindliche Infrastruktur soll durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl nicht zusätzlich belastet werden. Die Verkehrsbelastung soll sich weiterhin, soweit als möglich, in Grenzen halten. Stellplatzprobleme werden damit ebenfalls vermieden oder zumindest reduziert. Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Ortsentwicklung. Um eine solche zu erreichen, hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde war der Erhalt eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich. Aus diesem Grunde wurde auch ein Teil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

1. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die bestehende dörfliche Struktur mit familiengerechten Wohnungen und kleinteiliger Bebauung auf größeren Grundstücken zu erhalten, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten nach oben beschränkt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß die Gebietsstruktur und der Gebietstypus erhalten werden können.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden in Bezug auf diese Grundstücksgröße festgesetzt.

Innerhalb der Nutzungsbereiche wird für alle Wohngebäude folgende Verteilung der Wohneinheiten festgelegt:

Grundstücksfläche:

unter	600 m ²	max. 1 WE
600 -	1200 m ²	max. 2 WE
1201 -	1800 m ²	max. 3 WE
1801 -	2400 m ²	max. 4 WE

Um diese Größe zu ermitteln, war vorher die gesamte Struktur und Dichte des Gebietes zu erheben. Dazu wurde für jedes Grundstück die Geschoßfläche (GF) und die Geschoßflächenzahl (GFZ), bezogen auf den Baubestand, ermittelt. Daraus wurden für den Geltungsbereich Mittelwerte für die Geschoßfläche ermittelt. Ausgehend von diesen Werten erfolgte die Begrenzung der Wohneinheiten.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten und Wohnungen, die durch einen Dachgeschoßausbau entstehen, enthalten. Bestehende Wohnungen haben Bestandschutz.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bemißt sich gemäß § 34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele in der Gemeinde zu erreichen, ist es nicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Damit entsteht ein sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Baugrenzen:

Die Baugrenzen wurden, um den Bauherren weitestgehende Freiheiten bei der Gestaltung seiner Baukörper sowie bei der Stellung der Baukörper zu erhalten, großzügig gefaßt. Sie sind aber notwendig, um bestimmte Bereiche von Bebauung freizuhalten.

4. Mindestgrundstücksgröße:

Um eine Aufteilung der Restflächen in mehrere kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für die künftige Teilung eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt. Ausgenommen sind bestehende Grundstücke.

F) Lärmvorsorge:

Die Gemeinde hat sich entschieden, durch die Festsetzung einer Grundrißorientierung für eine Bauzeile entlang der Bahnhof- und der Seeseitener Straße sowie ein Abrücken der Baugrenzen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

E) Erschließung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden der örtlichen Kanalisation der Ringkanalisation des Starnberger Seebereiches zugeführt.
4. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

Aufgestellt:
Weilheim i.OB, 26.05.1999
-Kreisplanungsstelle-
I.A.




Nadler

Gemeinde Seeshaupt, 29.02.2000



Hirsch, 1. Bürgermeister

geändert:
Weilheim i.OB, 09.06.1999
-Kreisplanungsstelle-
I.A.



Nadler

geändert:
Weilheim i.OB, 20.09.1999
-Kreisplanungsstelle-
I.A.



Nadler