

**B e g r ü n d u n g** (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

**zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Sanitätsrat-Jeggle-Straße",  
Gemeinde Seeshaupt, Am Starnberger See**

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 05.07.1994 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Sanitätsrat-Jeggle-Straße" beschlossen.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Seeshaupt soll das Verfahren nach den Bestimmungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBau Erl. G.) Art 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB Maßnahmen G) durchgeführt werden.

2. Die zu erweiternde Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als anbaufreie Zone zur Staatsstraße 2063 ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.
3. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Manfred Bögl, Am Betberg 8, 82362 Weilheim, beauftragt.

**B. Geplante bauliche Nutzung**

1. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sanitätsrat-Jeggle-Straße" wird nach Süden um die Grundstücke Flur-Nr. 300/22 und 300/13 erweitert.
2. Die Erweiterung trägt dem Wunsch der Grundstückseigentümer Rechnung, mit einer angemessenen Bebauung dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und ihre Nachkommen zu schaffen.  
Damit scheidet eine Bewerbung im Einheimischen Modell aus.
3. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 300/22 wird die Errichtung eines Neubaus entsprechend der umliegenden Bebauung mit dem Haustyp I + D und max. 2 Wohneinheiten ausgewiesen.

Die höchstzulässige überbaubare Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) wird auf max. 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

Um eine Abrundung des Baugebietes zu erreichen, wird das neue Gebäude nahe an die bestehende Bebauung Flur-Nr. 300/21 herangerückt.

4. Das Grundstück Flur-Nr. 300/13 wird einerseits aus Gründen des Immissionsschutz als private Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück liegt zum größten Teil in der vom Straßenbauamt geforderten ausbaufreien Zone von 20,0 m zur Staatsstraße St 2063.

In diesem Bereich werden die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. B I m SchV - vom 12.06.1994 tagsüber wie nachts ganz erheblich (ca. 6 bzw. 8 dB (A)) überschritten.

Dadurch sind die nach heutigen bauleitplanungs- und lärmschutztechnischen Gesichtspunkten gesunde Wohnverhältnisse i. S. des § 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB nicht mehr gegeben.

5. Zum anderen soll aus städtebaulichen Gründen an der Südostseite des Geltungsbereiches durch entsprechende Neupflanzungen eine aufgelockerte Ortsrandeingrünung erzielt werden.  
Entlang der Staatsstraße sind Einzel- und Alleebäume zu pflanzen.

Gemeinde Seeshaupt,

den 04.10.1994

geändert am 01.02.1995



  
Hans Hirsch  
1. Bürgermeister