

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“
der Gemeinde Seeshaupt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 11.03.2003 die 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel dazu geändert.

2. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sanitätsrat-Jeggle-Straße“ wird nach Süden um zwei Grundstücke erweitert. Dadurch wird eine optimale Abrundung der vorhandenen Bebauung erreicht.

2. Die Erweiterung trägt dem Wunsch der Grundstückseigentümer Rechnung, mit einer angemessenen Bebauung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

3. Auf dem Grundstück wird die Errichtung eines Einzel- bzw. Doppelhauses entsprechend der umliegenden Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten ausgewiesen. Dadurch sollen familienfreundliche Wohneinheiten entstehen. Der Einbau von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht.

Die höchstzulässige Grundfläche des Wohnhauses wird entgegen des Ursprungsbebauungsplanes auf maximal 150 m² (ohne Garagen) beschränkt. Die Grundstücksgrößen bzw. Zuschnitte erlauben keine massivere Bebauung.

4. Aufgrund der Randlage der beiden Gebäude, im Zusammenhang des bereits bebauten Ortsteils, wurde die Wandhöhe entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt. Diese entspricht dem Gebäudetyp I + D mit einem Kniestock von 1,50 m. Dadurch wird das Landschaftsbild nicht wesentlich gestört und die Gebäude fügen sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

5. Die Erschließung beider Grundstücke erfolgt über die Penzberger Straße. Von der Flur-Nr. 300/14 wird ein 1,50 m breiter Fußweg abgetreten, bzw. als öffentlich gewidmeter Weg ausgewiesen.
6. Aufgrund der Nähe zur Penzberger Straße sind Schallschutzmaßnahmen dringend erforderlich, diese sind im Bebauungsplantext enthalten.
7. Aus städtebaulichen Gründen soll entlang der Südwestseite des Geltungsbereiches durch entsprechende Neupflanzungen eine lockere Eingrünung erzielt werden.

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Aufgrund der geringen Bedeutung der Grundstücke für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird zur Ermittlung möglicher Ausgleichsflächen das vereinfachte Verfahren gewählt.

Die Checkliste ist dieser Begründung als Anhang beigefügt, die Maßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter werden hier aufgeführt:

zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ)

Flur-Nr. 300:

Wohnhaus 150 m²
 Garage 36 m² = 186 m² : 886,50 m² = **0,21**

Flur-Nr. 300/13:

Wohnhaus 150 m²
 Garage 36 m² = 186 m² : 900,00 m² = **0,21**

Die GRZ ist mit 0,21 geringer als die in der Checkliste angegebener 0,30.

zu 2. Schutzgut Arten und Lebensräumen

2.2 Art der Maßnahmen

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung verbieten z. B. den Bau von Zäunen mit Sockelmauern.

Die Festsetzung in der Grünordnung sichern die ausreichende Durchgrünung des Baugebietes.

zu 3. **Schutzgut Boden**

Durch den günstigen Geländeverlauf werden größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wird im Änderungsplan vorgeschrieben.

zu 4. **Schutzgut Wasser**

- 4.3 Die privaten Verkehrsflächen (Stellplatz und Garagenzufahrt) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugen- bzw. Rasengitterstein) auszuführen.

Gleichfalls wird in dem Änderungsplan auf die NwFreiV und die technischen Regeln (TRENGW) hingewiesen. In ihr sind die verschiedenen Versickerungsmöglichkeiten enthalten (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen usw.)

6. **Schutzgut Landschaftsbild**

- 6.3 Das Gebiet ist kein typischer Ortsrand. Das Baugebiet ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu sehen, bzw. einzustufen.
Durch die Bebauung sind keine negativen landschaftsbildprägende Auswirkungen zu erwarten.

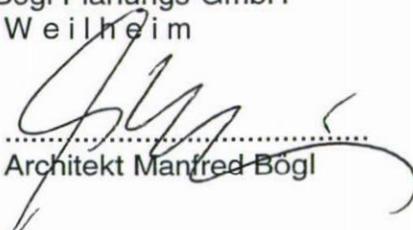
Die Eingrünung entlang der Flur-Nr. 300 ist als lockere Strauchbepflanzung vorgesehen, so entsteht keine harte Zäsur im Übergang zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen.

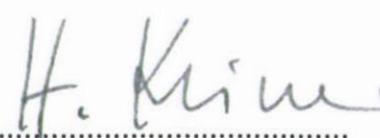
Durch die Beantwortung der Fragen in der Checkliste mit „ja“ besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen.

Weilheim, den 09. Mai 2003
geändert am 05. November 2003

Seeshaupt, den 17.05.2004

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim


.....
Architekt Manfred Bögl


.....
Hans Kirner
1. Bürgermeister

