

**Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Seeufer-westlich Lido“
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

Der Bebauungsplan „Seeufer – westlich Lido“ wurde mit Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 20.03.1987 genehmigt. Dieser Bebauungsplan wurde bisher drei mal geändert.

In der Sitzung am 05.03.2002 hat der Gemeinderat Seeshaupt beschlossen, den Bebauungsplan im förmlichen Verfahren zu ändern.

Zur Ziffer 1 und 2:

Da die Art der Ausführung nicht mehr regelbar ist, sondern nur die Zahl der Vollgeschoße, wird auf die Unterscheidung der verschiedenen Haustypen verzichtet. Die Festsetzung der Kniestockhöhen sind in der ursprünglichen Fassung nicht eindeutig, da nicht angegeben ist wie die Kniestockhöhe zu ermitteln ist. Aus diesem Grund soll die Festsetzung um die Ermittlung der Kniestockhöhe ergänzt werden. Desweiteren soll eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt werden.

Zur Ziffer 3:

Die Ergänzung der Zulässigkeit von Krüppelwalmdächer entspricht den durch das Ortsbild vorgegebenen historischen Gegebenheiten und gleicht sich an die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt an.

Zur Ziffer 4 und 8:

Die bestehende Formulierung bzgl. des Immissionsschutzes ist zu ungenau und soll neu formuliert werden.

Zur Ziffer 5:

Bei drei bisher beantragten vereinfachten Änderungen wurden die Baugrenzen erweitert. So wurden auf Fl.Nr. 509/2 205 m² und auf Fl.Nr. 514/4 220 m² überbaute Fläche erreicht.

Aufgrund der Gleichbehandlung und der gewachsenen Wohnansprüche und Wohnstandards soll nun für alle Grundstücke im Geltungsbereich die maximal überbaute Fläche auf 220 m² festgesetzt werden. Die Grundstücksgrößen sind in diesem Bebauungsplangebiet besonders groß bemessen, so daß die Vergrößerung der überbauten Fläche städtebaulich zu vertreten ist.

Zur Ziffer 6 und 9.1:

Die Festsetzungen bzgl. der Dachflächenfenster werden der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Seeshaupt angepaßt.

Zur Ziffer 7:

Der im Bebauungsplan enthaltene Satz „Auf den Wohnbaugrundstücken sind zusätzlich zu den Garagen weitere Nebengebäude nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 50 m³ zugelassen“ ist widersprüchlich und soll im Rahmen der Änderung korrigiert werden.

Naturschutz:

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung an den Bestand erreicht werden. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche eines Wohnhauses wird von 180 m² auf 220 m² erhöht. Die zulässige Grundfläche für Nebengebäude wird um ca. 20 m² reduziert. Bei 8 Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedeutet dies eine Erhöhung der versiegelten Fläche von ca. 160 m².

Bei einer hier festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² ergibt die Berechnung der GRZ einen Wert von 0,09. Dieser Wert liegt weit unter der Obergrenze von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 17 BauNVO).

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die nicht bebaute Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist, sowie Laub- und Obstbäume zu pflanzen sind.

Aufgrund der genannten Faktoren ist den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Erstellt:
Planungsstelle im Landratsamt
Weilheim-Schongau

Weilheim, den 11.03.2002
i.A.



M. Schleich

Gemeinde Seeshaupt, 19.08.2002



Kirner, 1. Bürgermeister

geändert: 17.07.2002