

B E B A U U N G S P L A N „An der Baumschulenstraße“
der Gemeinde Seeshaupt im Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB)

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Ebenso liegt der Landschaftsplan für das Gemeindegebiet vor.
2. Die Gemeinde Seeshaupt hat in Ihrer Sitzung vom 06.05.1998 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
3. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Architekturbüro Manfred Bögl, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebietes

1. Das Baugebiet liegt östlich der Ortsmitte von Seeshaupt.
2. Der Geltungsbereich wird begrenzt:
 - a) im Osten durch die Baumschulenstraße
 - b) im Süden durch die Teilfläche aus Flur-Nr. 478 und 486
 - c) im Westen durch die Flur-Nr. 486/2 sowie Flur-Nr. 426, 425/1 und 423/4
 - d) im Norden durch die Baumschulenstraße
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 8.150 m².
Er umfaßt ganz oder teilweise folgende Grundstücke der Gemarkung Seeshaupt:
426, 425/1, 431/1, 427/4, 429, 427/1, 427/2, 427/3, 430, 486/5 und 486
4. Das Gelände wird bisher landwirtschaftlich genutzt.
5. Die benachbarte Bebauung ist maximal zweigeschoßig und dient vorwiegend der Wohnnutzung.
6. Die Grundstücke sind bis auf eine Senke im westlichen Bereich eben.

C. Anlaß und geplante Art der Nutzung

In der Gemeinde Seeshaupt besteht ein erhöhter Wohnungsbedarf.

Aufgrund dessen und eines Antrags der Grundstückseigentümer soll das Baugebiet größtenteils für den örtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

Im Planungsgebiet wird für die bauliche Nutzung reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Angabe der überbaubaren Grundfläche (GRF) der Wohngebäude festgesetzt. Die Grundfläche ist mit 162 m² so bemessen, daß diese im Anschluß an die bestehende Bebauung eine eingeschößige Bauweise mit zum Vollgeschoß ausgebautem Dach erlaubt.

Im Geltungsbereich sind insgesamt 6 Bauparzellen ausgewiesen. Durch Wechsel der Firstrichtung und Gebäudestellung soll die Struktur belebt werden um eine bessere Anpassung an das dörfliche Ortsbild zu erreichen. Eine schematische Aufreihung soll vermieden werden.

Auf eine besondere Schonung der lockeren Dorfstruktur mit ihren ortstypischen Merkmalen und dem hohen Grünanteil ist besonders zu achten.

Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäuser. Diese dörfliche Siedlungsstruktur muß erhalten bzw. soll weitergeführt werden.

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden nicht unmittelbar an das Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet „Osterseen“.

Um in diesem empfindlichen Landschaftsbereich eine zu massive Bebauung zu verhindern, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 1 Wohneinheit begrenzt.

Hinzu kommt, daß der Gemeinde Seeshaupt nur sehr eng begrenzte Abwasserkontingente zur Verfügung stehen.

Die im nordwestlichen Geltungsbereich ausgewiesene private Grünfläche wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers festgesetzt.

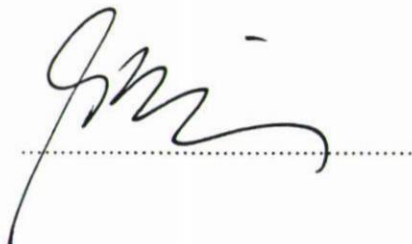
Als Ausgleichsfläche dient die Teilfläche der Flur-Nr. 425/1 und 426 (private Grünfläche) sowie der von jeglicher Bebauung freizuhaltende private 10 m Streifen der Ortsrandeingrünung.

D. Erschließung

1. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwasser werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeshaupt eingeleitet.
4. Das Gebiet wird durch die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
5. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Weilheim, den 18.06.1998
Ergänzt am 26.10.1998

Architekturbüro Manfred Bögl
Obere Stadt 96
82362 Weilheim



Seeshaupt, den 8. Dez. 1998

Gemeinde Seeshaupt



1. Bürgermeister