

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Tannenhof“ der Gemeinde Seeshaupt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Seeshaupt hat am 20. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tannenhof“ als einfachen Bebauungsplan beschlossen.
2. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (AZ 420-4621-WM 28-1 vom 21.01.1991) als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
3. Die Fläche ist in dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.
4. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.
5. Mit der Planausarbeitung wurde die Bögl Planungs-GmbH, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

1. Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Seeshaupt.
2. Das Gebiet liegt nach der Flächennutzungsplanänderung inmitten einer privaten Grünfläche.
3. Es ist umgrenzt von einer privaten Grünfläche, diese grenzt
 - im Norden an das Bebauungsplangebiet „An der Bahnhofstraße Süd“.
 - im Süden und Osten an den Frehenseeweg
 - im Westen an die Osterseenstraße
4. Das Gebiet wird von der Osterseenstraße erschlossen.
5. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6.400 m² und umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 813/Teilfläche und 815/Teilfläche.
6. Das Grundstück ist eben.

7. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand ist in größerer Tiefe zu erwarten.
8. Zu erhaltender Baumbestand sind Buchen und Eichen. Aufgrund des dichten Baumbestandes auf dem gesamten Grundstück wurde auf sonstige grünordenerische Festsetzungen verzichtet.
9. Die vorhandene umliegende Bebauung ist maximal zweigeschoßig und dient vorwiegend der Wohnnutzung.

C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes entwickelt und übernimmt die darin enthaltenen Angaben.
2. Er trägt dem Wunsch der Grundstückseigentümer Rechnung mit einer angemessenen Bebauung dringend benötigten Wohnraum für sich und Ihre Nachkommen zu schaffen bzw. zu sichern.
3. Außerdem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes das Baurecht für einen dringend benötigten Holzstadel geschaffen werden.
Neben dem Tannenhof befinden sich auch größere Waldflächen im Besitz der Grundstückseigentümer welche von Zeit zu Zeit zu durchforsten sind.
Dieser Stadel soll ausschließlich für kurzzeitige Zwischenlagerung von Schnittholz oder Hackschnitzeln dienen, welches nicht sofort ab Wald verkauft werden kann.

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Ziffer 1,3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. Zur vorhandenen Bebauung werden keine zusätzlichen Bauparzellen ausgewiesen.
3. Im Falle eines Neubaus wird von der grundsätzlichen Überlegung ausgegangen eine villenartige Bebauung in parkartiger Umgebung zu ermöglichen.

4. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschoße, die höchstzulässige überbaubare Grundfläche für das Wohnhaus und die max. zulässige Wandhöhe für das Nebengebäude festgesetzt.
5. Zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Gemeinde Seeshaupt wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 begrenzt.
6. Als Dachform wird für das Hauptgebäude ein Mansard- oder ein Walmdach festgesetzt. Die Nebengebäude sind mit Satteldach bzw. Pultdach auszuführen.

F. Erschließung

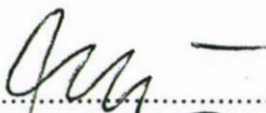
1. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke AG gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwasser werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet.
4. Das Gebiet wird durch die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


Aufgestellt

Weilheim, den 29. Mai 2000

Seeshaupt, den 20. Juni 2000

Bögl Planungs-GmbH
Weilheim


.....
Architekt Manfred Bögl


.....
Haris Hirsch
1. Bürgermeister