

Erläuterung zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das „Gebiet am Stadelbach“ in Peißenberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke (die mit * teilweise):

3173*, 3190/38, 3190/39*, 3190/43, 3341/5*, 3190/37* und 3190/49 der Gemarkung Peißenberg.

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Dipl.-Ing. Max J. Albrecht, Dipl.-Ing. Hans Kopp,
Peißenberg, Schlettstr. 7

Weitere Bearbeitung: Marktbauamt Peißenberg

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Marktgemeinde Peißenberg besitzt einen, mit Schreiben der Reg.v.Oberbayern (Az.: 422-4621.1-WM-18-1(85) vom 10.07.1985 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „Parkfläche (Parkplatz)“ sowie einem kleinen Anteil „Verkehrsgrün“ ausgewiesen.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Marktgemeinderat Peißenberg am 24.09.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.
4. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die BHS Liegenschaften GmbH & Co KG an das Architekturbüro Albrecht & Kopp, Peißenberg, erteilt. Die weitere Bearbeitung soll gemäß dem Beschluß des MRG vom 14.12.2000 durch das Marktbauamt erfolgen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet liegt am nordwestl. Ortsrand von Peißenberg und grenzt im Südosten und Nordosten an die Schachtstraße mit Wohnbebauung, im Norden an die Stadelfeldstraße und im Nordwesten und Westen an die Bergwerkstraße an.
2. Auf Flur-Nr. 3190/43 und 3190/49 wurde eine Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ errichtet.
3. Das Gelände fällt nach Osten ca. 1 m zum Stadelbach hin ab. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,8 ha, erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.
4. Der Untergrund besteht aus einem Kies-/Lehmgemisch, der Grundwasserstand liegt bei ca. 3,50 m.

C. Geplante bauliche Nutzung:

1. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Soziale Einrichtung“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschoße (II) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) geregelt.
3. Im Nutzungsbereich 1 und 2 sind zweigeschoßige Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser geplant. Im Sinne größtmöglicher Planungsflexibilität sind im Nutzungsbereich 2 außer den vorgenannten Haustypen auch Hausgruppen zulässig. Im Nutzungsbereich 3 soll im Anschluß an die bestehende Anlage (Nutzungsbereich 4) eine weitere Fläche für die mögliche Erweiterung des Projektes „Betreutes Wohnen“ ausgewiesen. Angedacht ist hierzu die Errichtung von Wohnungen (Apartments) als Hausgruppen, die über eine bauliche Verbindung an den Service der Haupthauses einschl. der Sozialstation angeschlossen werden. Zur Sicherung dieser Planung wurde der in Frage kommende Bereich als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“, als qualifizierter Gemeinbedarfszweck gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, da sich der gewollte Festsetzungsgehalt keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen so zuordnen läßt, um sachgerecht eine auf sie gestützte Festsetzung zu erreichen.
4. Die Baukörper sind im Nutzungsbereich 1 und 2 dem Ortsbild entsprechend mit Satteldach, Dachneigung 23 - 28 bzw. 35 - 38 Grad in offener Bauweise auszuführen. Für Einzel- und Doppelhäuser wurde eine Mindestparzellengröße von 600 qm gefordert (300 qm je Doppelhaushälfte), je Reihenhaus 200 qm.
5. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Mit der großzügigen Festsetzung im Entwurf wird eine individuelle Gestaltung zugelassen.
6. Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

D. Erschließung:

1. Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Bergwerkstraße im Westen. Die einzelnen Parzellen werden über die Bergwerk-, die Stadelfeldstraße sowie eine zu errichtende Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen.
2. Als Verbindung vom Planungsgebiet zur Glückauf-Str. ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, der auch teilweise die Trasse für einen Abwasserkanal aufnimmt.
3. Die Stromversorgung obliegt den Gemeindewerken Peißenberg.
4. Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz einschließlich der Löschwasserversorgung sichergestellt.
5. Das Baugebiet ist bzw. wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.
6. Das Baugebiet ist an die landkreiseigene Müllabfuhr angeschlossen.
7. Es besteht die Möglichkeit, die Grundstücke an die Fernwärmeversorgung der Peißenberger Kraftwerksgesellschaft anzuschließen.
8. Für den Anschluß der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen.

F. Lagern, Abstellen

Zur Förderung des Fremdenverkehrs durch Vermeidung von ortsverunstaltenden Anlagen (Lagerplätze für Schrott und Abfall, Wellblechgaragen, Stellflächen für Boote, Wohnwagen, oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Brennstoffe) werden aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 Abs. 9 BauNVO) nicht zulässige Nutzungen festgesetzt.

G. Naturschutz und Grünordnung

1. Auf Grund der im jetzigen Zustand weitgehend aufgekiesten Parkfläche stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dar.
2. Die Festsetzungen zur Grünordnung gemäß „Festsetzung durch Text“ (Punkt C 8) sollen in Ergänzung zum (nicht erhaltenswerten) Baumbestand eine ausreichende und qualitätsvolle Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

H Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise konnten die dort genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

Art der Maßnahmen zu Punkt

2.2: Durchgrünung und Lebensraumverbesserung

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile (keine Sockelmauern)
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzliste mit heimischen Gehölzen)
- Straßenbegleitgrün
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Nutzung bereits bestehender Trampelpfade als Gehweg

3: Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades

- Der Versiegelungsgrad wird durch Textbaustein begrenzt
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten versickerungsfähige Beläge
- Keine Veränderung der Oberflächenformen bzw. keine Erdmassenbewegungen
- Schonender Umgang mit Grund und Boden durch sparsame Erschließung und möglicher Doppel- und Reihenhausbebauung
- Keine Bodenkontaminationen

4.3: Schutz des Wassers

- Kein Grundwasseranschnitt bzw. Behinderung seiner Bewegung
- Keine Einleitung von belastetem Oberflächenwasser
- Erhalt des Oberflächengewässers „Stadelbach“ durch Aufnahme in die Planung einschl. der Böschungsbereiche

6.3: Einbindung in die Landschaft

- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Begrünungsmaßnahmen in privaten Grünflächen
- Eingrünung der Wohnstraßen durch Begleitgrün
- Vermeidung der Einengung des Bachbettes und Gewässerufer durch entsprechenden Abstand der Baugrenzen

I. Weitere Erläuterungen:

1. Flächenbilanzen

Gesamte Planungsfläche	18200 m ²
Wohnbauflächen	4200 m ²
Sondergebiete	6700 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5800 m ²
Gewässer	1500 m ²

2. Stellplatzschlüssel

Gemäß der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Peißenberg, März 2002

MARKTBAUAMT

i. A.


.....
Schregle

VA