

## B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das "Gebiet zwischen Südendstraße und Ludwig-Thoma-Straße", umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 1116/1, 1116/4, 1117, 1117/2, 1117/4, 1118, 1119, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/6, 1120, 1120/1, 1120/2, 1121, 1121/2, 1121/3, 1122, 1122/1, 1123, 1123/1, 1123/2, 1124, 1125, 1126, 1128, 1128/2, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1142/1, 1143, 1143/2, 1143/3, 1144, 1144/3, 1144/4, 1144/5, 1147, 1148/2, 1148/3, 1148/4, 1152, 1152/2, 1152/6, 1153, 1153/1, 1153/2 und 1243/1 der Gemarkung Peißenberg.

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 272 vom 23.06.1985 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Gebiet zwischen Südendstraße und Ludwig-Thoma-Straße" beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes auf der Grundlage des durch das Ingenieurbüro Regierungsbaumeister Detlef Schreiber, München erstellten Straßenkonzeptes wurde das Marktbauamt beauftragt.
- 1.2 Der Planentwurf wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg entwickelt und vom Marktgemeinderat mit Beschluß Nr. 221 vom 30.06.1987 gebilligt. Das vorgezogene Bürgerbeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit 01.02.1988 bis 01.03.1988 durchgeführt. Über die im Rahmen dieses Verfahrens vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wurde vom Marktgemeinderat mit Beschluß Nr. 277 vom 20.09.1988 entschieden und mit Beschluß Nr. 323 vom 17.10.1989 der überarbeitete Entwurf gebilligt.
- 1.3 Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind entlang der Südendstraße, Wörther Straße und Ludwig-Thoma-Straße zum größeren Teil schon bebaut, die im Innenbereich liegenden Flächen sind noch ungenützt. Aufgrund verschiedener Bauwünsche, die an den Markt herangetragen wurden, soll nun mit einem Bebauungsplan eine ordnungsgemäße Erschließung für das gesamte Gebiet sichergestellt werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg sind diese Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

1.4 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erwies sich als notwendig, um zur Realisierung der verschiedenen Bauwünsche eine umfassende Konzeption und Planung für den gesamten Bereich zwischen Sü dendstraße und Ludwig-Thoma-Straße zu finden. Wegen der nach Abschluß des Verfahrens erforderlichen Durchführung eines Umlegungsverfahrens und der genauen Festlegung der Erschließungsmöglichkeiten mußte der Bebauungsplan für das gesamte Gebiet in einem Verfahren aufgestellt werden. Die spätere, abschnittweise Verwirklichung des Planes hat sich der Marktgemeinderat ausdrücklich vorbehalten. Bei der Bebauungsart wurde weitestgehend auf die Wünsche der Grundstückseigentümer aufgrund des vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahrens eingegangen. Es ergibt sich eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die zum Teil freistehend oder als Doppelhausbebauung ausgeführt werden sollen. Die Gebäude werden mit maximal zwei Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoß vorgeschlagen. In den südlichen und westlichen Randbereichen sind erdgeschoßige Gebäude mit der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues als weicherer Übergang zur freien Landschaft geplant. Auf die quer durch das Baugebiet verlaufende Hangkante wurde mit einer entsprechenden Bebauung Rücksicht genommen. Die Baugrenzen wurden fließend gehalten, um hier dem Bauwerber eine entsprechende Gestaltungsmöglichkeit zu gewährleisten.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 12 ha liegt am südlichen Ortsrand von Peißenberg, südöstlich der Schul- und Sportanlagen und nördlich der Ammer.
- 2.2 In Ost-West-Richtung verläuft ungefähr in der Mitte des Planungsgebietes eine Hangkante, an der das Gelände zur Ammer hin um ca. 2 - 3 m tiefer liegt.
- 2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten: ca. 20 - 30 cm Humus, darunter je nach Lage zum Teil Letten, Lehm, Sand und Kies. Der Grundwasserstand liegt im südlichen Bereich der Hangkante etwa bei 1,50 m und im nördlichen Bereich entsprechend höher, bei etwa 3 m.

3. Geplante Nutzung:

3.1 Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche im Sinne des § 6 BauNVO	12,0000
davon bereits bebaut	1,8804
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	2,020
Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (davon Kinderspielplatz 0,1400 ha)	0,6000

3.2 Der Altbestand umfaßt 26 Wohngebäude mit 46 Wohnungen. Auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücke soll die Errichtung von 113 neuen Gebäuden mit insgesamt rund 156 WE in der Kategorie I + D, I + U, II und II erfolgen.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Plangebietes. Das vom Marktgemeinderat Peißenberg ausdrücklich in dieser Form gewünschte Erschließungskonzept liegt vom prozentualen Flächenanteil her im Rahmen vergleichbarer anderer Bebauungspläne.

3.4 Nach der bereits vorhandenen Bebauung ergibt sich innerhalb des Planungsgebietes ein Endzustand mit rund 202 Wohnungseinheiten; bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 606 Einwohner. Das Planungsgebiet umfaßt ca. 12 ha, daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 51 Einwohnern/ha.

4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet wird hauptsächlich von der Wörther Straße her erschlossen, wobei im westlichen Bereich eine Verbindung zur Südentstraße geschaffen wurde. Eine Anbindung an die Ludwig-Thoma-Straße ist sowohl im westlichen als auch im östlichen Planungsbereich gegeben. Von der doppelachsigen Erschließungsstraße, etwa in der Mitte des Planungsgebietes, zweigen Stichstraßen ab, die in Wohnhöfen enden. Außerdem wurden im nördlichen Bereich mehrere Durchstiche als Fußwegverbindung zur

Südenstraße geschaffen. Auch am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes wurde ebenfalls je eine Fußwegverbindung und ein Wirtschaftsweg zu den landwirtschaftlichen Grundstücken vorgesehen. Der Verkehr auf der doppelachsigen Erschließungsstraße soll als Einbahnverkehr ausgestaltet werden, wobei zwischen den Grünbereichen immer wieder die Möglichkeit eines Überwechsels in die Gegenrichtung gegeben ist. Aufgrund der Straßenkonzeption wäre auch jederzeit die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches möglich, wobei jetzt schon durch die teilweise versetzte Straßenführung eine gewisse Geschwindigkeitsbremse geschaffen wurde. Auf den größeren Grünflächen zwischen den beiden Fahrspuren könnte durch die Aufstellung von Sitzmöglichkeiten eine gewisse Aufenthaltsfunktion geschaffen werden. Der Kinderspielplatz wurde in der Südwestecke des Plaungsgebietes angelegt, um weitestgehend etwaigen Konfliktsituationen entgegenzuwirken.

- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Die Abwässer aus dem gesamten Planungsgebiet werden der zentralen Ortskanalisation zugeführt.
- 4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
- 4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die satzungsgemäße, staubfreie Müllabfuhr gesichert.
- 4.6 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Sonderfläche umfaßt in etwa das Gebiet einer ehemaligen, seit Jahrzehnten stillgelegten Mülldeponie. Vor einer etwaigen Bebauung sind Untersuchungen bezüglich möglicher Altlasten und umweltschädlicher Einwirkungen sowie besonderer Gründungen vom Bauherrn durchzuführen.

## 5. Überschlägig ermittelte Kosten:

- 5.1 Für die Erschließung des Planungsgebietes sind voraussichtlich folgende Kosten zu erwarten:
  - a) Kanalisation rd. 1.800.000,-- DM
  - b) Wasserversorgung " 220.000.-- DM
  - c) Stromversorgung " 350.000.-- DM
  - d) Straßenbau einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung rd. 2.800.000,-- DM

5.2 Für die Kostenbeteiligung des Marktes und die Verteilung der umlagefähigen Erschließungsbeiträge sind die Bestimmungen der einschlägigen Gemeindegesetzgebung maßgebend. Für den Anschluß der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. der Versorgungsbedingungen.

Peißenberg, Dezember 1989

MARKTBAUAMT PEISSENBERG



(Hasler)  
Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG



(Führler)  
1. Bürgermeister