

B e g r ü n d u n g
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 3300, 3300/5, 3300/7, 3301, 3336.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 309 vom 26.09.1985 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff BauGB für das Gebiet "Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße" beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Marktbauamt Peißenberg beauftragt.
- 1.2 Der Planentwurf wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg entwickelt und nach Durchführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens in der Zeit von November 1986 bis Februar 1987 vom Marktgemeinderat mit Beschluß Nr. 267 vom 21. Juli 1987 gebilligt. Aufgrund der vom Landratsamt im Anhörungsverfahren eingebrachten Einwendungen wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzung der Teilfläche hinter dem Kfz-Betrieb Gwehenberger entsprechend abgeändert.
- 1.3 Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind jetzt mit einem Kfz-Betrieb, einem Bäckereibetrieb und einem privaten Wohngebäude bebaut. Mit dem Bebauungsplan soll eine Erschließung der noch nicht bebauten Hinterliegergrundstücke ermöglicht werden. Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als Mischgebiet ausgewiesen.
- 1.4 Wie in der Bürgerbeteiligung und aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes im Anhörungsverfahren ersichtlich wurde, ergeben sich bei der Planung Zielkonflikte, insbesondere in Bezug auf den im Planungsgebiet liegenden Kfz-Betrieb Gwehenberger und den außerhalb des Planungsgebietes liegenden, jedoch unmittelbar angrenzenden Zimmereibetrieb Reßler. Im Rahmen der Planung ist es erforderlich, die genannten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ohne jedoch eine sinnvolle Nutzung der Hinterliegergrundstücke zu behindern. Den Belangen des Immissionsschutzes muß deshalb besonders Rechnung getragen werden. Von den Bewohnern der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngrundstücke wird nachdrücklich gewünscht, daß eine Ausweitung der Gewerbebetriebe in diese Richtung nicht mehr zugelassen werden soll. Bei dieser Sachlage wurde in dem fraglichen Geländebereich hinter dem Kfz-Betrieb Gwehenberger eine Baufläche ausgewiesen, die nach den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genutzt werden kann. Die Baugrenzen werden dabei fließend so festgelegt, daß auch eine Erweiterung des bestehenden Kfz- Betriebes möglich wäre. Um störende Immissionseinwirkungen zu vermeiden wurde gleichzeitig festgelegt, daß Nachtarbeit auf diesem Grundstück nicht zugelassen ist und der Lärmgrenzwert auf 60 dB(A) beschränkt wird.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt unmittelbar an der B 472 (Schongauer Straße) südwestlich der geographischen Ortsmitte von Peißenberg.
- 2.2 Das gesamte Planungsgebiet ist eben.

- 2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
Ca. 20 cm Humus, darunter lehmiger Kies.
Der Grundwasserstand liegt etwa 2,50 m unter Gelände.

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 davon bereits bebaut	0,745 0,360
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	0,055

- 3.2 Der Altbestand umfaßt 3 Gebäude mit 3 Wohnungen und 2 Gewerbebetrieben. Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke sollen der Errichtung von 4 neuen Gebäuden mit insgesamt maximal 12 Wohneinheiten dienen. Die teilweise Nutzung für gewerbliche Zwecke anstelle der Wohnungen ist im Rahmen des § 6 BauNVO zulässig.
- 3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung der einzelnen Baugrundstücke. Bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung und eine vertretbare Anbindung an die B 472 geachtet.
- 3.4 Die im Bebauungsplan durch Kettenlinien dargestellte unterschiedliche Nutzung innerhalb des Planungsgebietes bezieht sich auf die verschieden festgelegte GFZ, auf Grundrißorientierung (GO) als passive Lärmschutzmaßnahme und auf die Abgrenzung eines eingetragenen Erbbaurechtes. Die unterschiedliche Festlegung der zulässigen Geschoßfläche war erforderlich, um den unterschiedlichen Grundstücksgrößen und der vorgesehenen höchstzulässigen Bebauung Rechnung zu tragen. Obwohl der Firma Gwehenberger durch die fließend festgelegten Baugrenzen eine Erweiterungsmöglichkeit auf dem Hinterliegergrundstück Fl.Nr. 3300/7 geschaffen wurde, ist auch bei einem Erwerb dieses Grundstückes eine Verschmelzung der Grenzen nicht möglich, da es sich bei dem vorderen Grundstück Fl.Nr. 3300/5 um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt. Aus diesem Grund war es auch notwendig, durch Planzeichen auf dem Hinterliegergrundstück eine Übernahme der Abstandsflächen einzutragen.
- 3.5 Nach der bereits vorhandenen und der ergänzenden neuen Bebauung ergeben sich im Endzustand innerhalb des Planungsgebietes maximal 15 Wohneinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 45 Einwohner. Das Planungsgebiet umfaßt ca. 0,8 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 56 EW/ha.

4. Erschließung:

- 4.1 Das Planungsgebiet wird ausschließlich von der Schongauer Straße (B 472) aus erschlossen. Die Breite der als Stichstraße mit entsprechender Umkehre ausgebildeten Erschließungsstraße wurde auf 5,50 m festgelegt; auf die Anlage von Gehsteigen wurde verzichtet. Die Ausbildung als verkehrsbe-

ruhiger Bereich ist jederzeit möglich und wird angestrebt für den Fall, daß die neu zu errichtenden Gebäude ausschließlich Wohnzwecken dienen sollten.

4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.

4.3 Die Abwässer aus dem 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.

5. Überschlägig ermittelte Kosten:

5.1 Für die Erschließung des Planungsgebietes sind voraussichtlich folgende Kosten zu erwarten:

a) Kanalisation:	84.000,-- DM
b) Wasserversorgung:	10.000,-- DM
c) Stromversorgung:	12.000,-- DM
d) Straßenbau einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung	85.000,-- DM

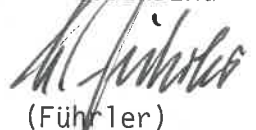
5.2 Für die Kostenbeteiligung des Marktes und die Verteilung der umlagefähigen Erschließungsbeiträge sind die Bestimmungen der einschlägigen Gemeindevorsatzung maßgebend. Für den Anschluß der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung gelten die Bestimmungen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

Peißenberg, Juli 1987, geändert April 1988
MARKTBAUAMT PEISSENBERG



(Hasler)
Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG



(Führler)
1. Bürgermeister