

B E G R Ü N D U N G  
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das "Teilgebiet an der Thalackerstraße-West", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 3022/6, 3025/3, 3025/4, 3026, 3030, 3030/1, 3035/4, 3035/10 und 3035/12.

1. Planrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 166 vom 06.06.1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 in Verbindung mit §§8ff BauGB für ein Teilgebiet an der Thalackerstraße-West 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 vom 27.12.1989 bis 29.01.1990 vom Marktgemeinderat mit Beschluß Nr. 90 vom 13.03.1990 gebilligt.
- 1.3 Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind jetzt mit einzelstehenden Wohngebäuden und einem Fabrikationsgebäude bebaut. Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als Wohnbaugelände ausgewiesen.
- 1.4 Das vorhandene Fabrikationsgebäude einer Textilherstellungsfirma ist an dieser Stelle des Gemeindegebietes eine städtebauliche Fehlentwicklung. Das Gebäude genießt zwar Bestandschutz, jedoch haben sich in der Vergangenheit betrieblich bedingte Probleme mit den angrenzenden Grundeigentümern ergeben. Es ist deshalb anzustreben, das aus dem Jahre 1958 stammende und in seiner baulichen Substanz heutigen Betriebserfordernissen nicht mehr genügende Gebäude abzurechen und das Grundstück zur Errichtung von Wohngebäuden zu nutzen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 1,72 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Peißenberg.
- 2.2 Das Planungsgebiet umfaßt hängiges Gelände, das nach Westen stark ansteigt.
- 2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:  
Ca. 20 cm Humus, darunter lehmige Schichten mit wechselnder Beschaffenheit. Der Grundwasserstand liegt etwa 2,5 m unter Gelände, jedoch kann Hang-Schichtwasser auftreten.

3. Geplante Nutzung:

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

---

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche im Sinne des § 4 BauNVO	1.223
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	0,200
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,027
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,450

---

3.2 Das Gelände ist weitgehend bebaut. Der Altbestand umfaßt 6 Gebäude mit 6 Wohnungen und 1 Gewerbebetrieb. Der Gewerbebetrieb diente ursprünglich der Firma Hummelsheim als Fabrikationsstätte für Bekleidung, zuletzt der Firma Agfa-Gevaert als Montagebetrieb. Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke sollen der Errichtung von 8 neuen Gebäuden mit insgesamt maximal 10 Wohneinheiten dienen. Daneben ist eine bauliche Erweiterung im Altbestand zugelassen. Das Betriebsgebäude kann aufgrund des Bestandschutzes auch weiterhin zur Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe, welche mit den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswerten im Einklang stehen, genutzt werden. Bei Inanspruchnahme des neuen Baurechtes nach dem Bebauungsplan ist das Gebäude abzurechen.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung der einzelnen Baugrundstücke und dem Ausbau der Thalackerstraße. Bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung geachtet.

3.4 Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich umfaßt den Steilhang am Ostabhang des Hohenpeißenberg. Dieser Hang erfordert landschaftspflegerische Maßnahmen. Es wäre deshalb sinnvoll, diese Fläche als Gemeinschaftseigentum anteilig den neu zu bildenden Baugrundstücken zuzuordnen, um den Pflegeaufwand zu verteilen.

Der jetzt vorhandene Bestand an Wohngebäuden kann baulich erweitert werden. Zu diesem Zweck werden die Baugrenzen entsprechend weit gefaßt. Durch die Erweiterungen kann sich auch die Zahl der Wohneinheiten im Altbestand erhöhen.

3.5 Nach der bereits vorhandenen und der ergänzenden neuen Bebauung einschließlich möglicher baulicher Erweiterungen im Altbestand ergeben sich im Endzustand innerhalb des Planungsgebietes rund 20 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 60 Einwohner. Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,72 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 35 EW/ ha.

#### 4. Erschließung:

- 4.1 Das Planungsgebiet wird ausschließlich von einer Gemeindestraße, der Thalackerstraße aus erschlossen. Die Breite der als Stichstraße mit entsprechender Umkehre ausgebildeten Erschließungsstraße wurde auf 4,50 m festgelegt; auf die Anlegung von Gehsteigen wurde verzichtet. Die Ausbildung als verkehrsberuhigter Bereich ist dort jederzeit möglich. Ein Fußweg erschließt die private Grünfläche (Hanggelände).
- 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.
- 4.6 Es besteht die Möglichkeit, die Grundstücke an die Erdgasleitung der Firma Erdgas Südbayern anzuschließen.

#### 4. Überschlägig ermittelte Kosten:

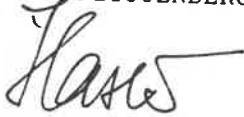
5.1 Für die Erschließung des Planungsgebietes sind voraussichtlich folgende Kosten zu erwarten:

a) Kanalisation (neue Stichkanäle):	60.000,-- DM
b) Wasserversorgung (neue Anschlußleitungen):	10.000,-- DM
c) Stromversorgung (mit Umbau der Trafoanlage):	35.000,-- DM
d) Straßenbau einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung (Stichstraße):	35.000,-- DM
- Anteil am Ausbau der Thalackerstraße:	100.000,-- DM

- 5.2 Für die Kostenbeteiligung des Marktes und die Verteilung der umlagefähigen Erschließungsbeiträge sind die Bestimmungen der einschlägigen Gemeindegemeinschaft 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, September 1990


MARKTBAUAMT PEISSENBERG



(Hasler)

Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG



(Schnitzer)

1. Bürgermeister