

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das "Wohngebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 3212, 3212/3, 3212/5, 3216/2, 3217, 3217/2, 3217/3, 3217/4, 3217/5, 3217/6, 3218, 3220, 3221, 3222, 3222/4, 3223/12, 3223/13, 3223/16, 3223/28, 3223/29, 3224, 3225, 3225/1, 3226, 3227, 3245, 3245/1, 3277/2.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 367 vom 14.11.1978 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff BBauG für das "Wohngebiet zwischen Böbinger und Schongauer Straße" beschlossen.
- 1.2 Zweck des Bebauungsplanes ist es, ein neues Siedlungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erschließen. Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und in einem Teilbereich als Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Die Größe des Planungsgebietes entspricht dem Bedarf an Baugrundstücken zur kontinuierlichen Weiterentwicklung des Marktes unter Berücksichtigung der Ziele im Landesentwicklungsprogramm.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das neu ausgewiesene Baugebiet mit einer Größe von ca. 6,12 ha liegt westlich des Ortskernes und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung, sowie an das Gewerbegebiet an.
- 2.2 Das Gelände ist eben; der Grundwasserstand liegt etwa 3,00 m unter Gelände.
- 2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
ca. 20 - 30 cm Humus, darunter lehmiger Kies.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche für die Bebauung mit Familienheimen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BBauG und §§ 4 Abs. 2 und 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO)	5,2200
davon bereits bebaut	1,2600
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BBauG)	0,5400
davon verkehrsberuhigter Bereich	0,3100
Öffentliche Eigentümerwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	0,1400
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)	0,2150
Private Grünflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)	0,0600

3.2 Die für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Nutzfläche soll der Errichtung folgender neuer Gebäude dienen:

- 7 Wohngebäude, erdgeschoßig,
- x) 28 ~~25~~ Wohngebäude, zweigeschoßig,
- 35 ~~42~~ Wohngebäude, zweigeschoßig als Reihenhäuser oder Doppelhäuser.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen und die gewidmeten Eigentümerwege dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Baugebietes. Bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung geachtet.

3.4 Die öffentlichen Grünflächen dienen der gestalterischen Auflockerung der Verkehrsräume und zur Abschirmung des Planungsgebietes gegen das angrenzende Gewerbegebiet.

x) geändert durch Beschluss Nr. 225 vom 25.6.1985

3.5 Auf Grund der beabsichtigten neuen Bebauung ergeben sich für die Wohnbaunutzfläche insgesamt rund 99 neue Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 297 Einwohner. Das Planungsgebiet (ohne bestehende Gebäudegrundstücke) umfaßt ca. 3,96 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 75 Einwohnern je ha.

4. Erschließung:

- 4.1 Das neu ausgewiesene Baugelände erhält von der Schongauer Straße (B 472) eine 6,00 m breite Zufahrt mit einem Fußweg von 1,50 m Breite, sowie einen Schrammbord von 0,50 m Breite und wird so an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Außerdem ist nach Süden ein Anschluß an die Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes vorgesehen, die ihrerseits in die Böbinger Straße (St 2058) mündet. Innerhalb des Neubaugebietes erfolgt die Verkehrserschließung über eine Ringstraße und über Stichstraßen, die als Wohnwege lediglich dem Anliegerverkehr dienen sollen. Mit diesem Erschließungskonzept soll das Planungsgebiet weitgehend von übermäßigem Verkehrslärm freigehalten werden.
- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Die Abwässer aus dem geplanten Baugebiet 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. Überschlüssig ermittelte Kosten:

- 5.1 Für die Wasserversorgung des neuen Baugebietes 95.000,-- DM
- 5.2 Für die Stromversorgung des neuen Baugebietes 200.000,-- DM

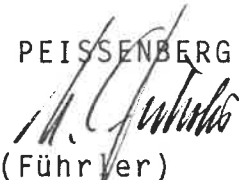
- 5.3 Für die Kanalisation des neuen Baugebietes 875.000,-- DM
- 5.4 Für die Herstellung der gemeindlichen Straßen und Wege, einschließlich der Kosten für die Gehwege und die Straßenbeleuchtung 510.000,-- DM
- 5.5 Für die Kostenbeteiligung des Marktes, die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, die Kostenspaltung und die Leistungen von Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag sind die einschlägigen Bestimmungen des BBauG und der Erschließungsbeitragssatzung maßgebend. Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

Peißenberg, 23.10.1984

MARKTBAMT PEISSENBERG


(Hasler)
Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG


(Führler)
1. Bürgermeister