

# Erläuterung zum Bebauungsplan

des Marktes Peißenberg für das Gebiet „Am Mühlpointfeld“ in Peißenberg.

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

551\*, 553 und 555 der Gemarkung Peißenberg.

Entwurfsverfasser: Marktbauamt Peißenberg

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß Nr. 92 vom 14.05.1998 der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff BauGB für ein Gebiet „Am Mühlpointfeld“ beschlossen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der FNP wird deshalb im zur Zeit laufenden Fortschreibungsverfahren entsprechend angepaßt.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Im Bereich des Marktes wurden seit ca. 20 Jahren keine größeren Flächen mehr für einen günstigeren Erwerb durch „Einheimische“ ausgewiesen. Deshalb hat die Gemeinde am sog. „Mühlpointfeld“ eine größere Grundstücksfläche mit dem Ziel erworben, ein neues Siedlungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erschließen und zur Bebauung sowohl im Rahmen eines sog. „Einheimischenmodelles“ aber auch der freien Vergabe zur Verfügung zu stellen. Seit vielen Jahren liegen Vormerkungen für solche Grundstücke bei der Liegenschaftsverwaltung. Die entsprechenden Vergaberichtlinien hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung im Januar 1999 beschlossen, die Vergabe selbst erfolgte in der Sitzung im April 1999.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Baugebietes „Hutterer Leite“ zwischen dem sog. Mittelweg im Osten und dem Höllbichlgraben an der Therese-Bauer-Str. im Westen und ist unbebaut.

Die Größe beträgt etwa 2,47 ha. Das Gebiet fällt im westlichen Teil ca. 3,50 m zum Graben hin ab und ist im übrigen weitestgehend eben. Der Grundwasserstand liegt im höheren Teil der Fläche mehr als 5.00 m unter Gelände, in der Senke entsprechend darüber.

Baumbestand ist nicht vorhanden. Bisher wurde die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:  
ca. 20 - 30 cm Humus, darunter lehmiger Kies.

In Hinblick auf evtl. Rückstauerscheinungen im Höllbichlgraben wird vorgeschlagen, die Erdgeschosßfußböden mindestens 2 Stufen über Gelände anzulegen.

## C. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Aus städtebaulichen Gründen ist das Baugebiet in zwei unterschiedlich zu nutzende Flächen gegliedert. Im westlichen Teil, der den Talgrund und eine Hanglage betrifft, sind zwingend zweigeschoßige Gebäude mit einer Firsthöhe von 9 - 10 m vorgesehen. Im östlichen Teil, der etwas höher liegt, sind 3 unterschiedliche Haustypen zugelassen, deren Firsthöhe zwischen 7,30 und 8 m liegen soll. Es werden durchweg zweigeschoßige Gebäude entstehen. Mit der Zulassung von Pultdächern soll die volle Ausnutzung der Sonnenenergie in das Gebäude ermöglicht werden. Der Marktgemeinderat fördert im Rahmen des Einheimischenmodelles zusätzlich die „Niedrigenergiehäuser“ gemäß Wärmeschutzverordnung.

### Gebäudebilanz

Gebäude geplant: 39 Stück

E bzw. D max. 70 WE

Die in der näheren Umgebung vorherrschende bauliche Nutzung ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die jetzt ausgewiesenen Flächen im Rahmen des „Einheimischenmodelles“ aber auch für die freihändige Vergabe ist es deshalb für den Markt von besonderer Bedeutung, vor allem Wohnungen für Familien zu schaffen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 2 und 3 BauGB (Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Familien).

Um diese Vorgaben zu erfüllen, wurde die Art der Bebauung so gewählt, daß sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Um aber eine „Zerstückelung“ der zur Verfügung stehenden Wohnflächen zu vermeiden, ist es notwendig, die Wohneinheiten pro Gebäude zu beschränken und damit die für Familien notwendigen Wohnungsgrößen zu sichern. Die Erfahrung in den letzten Jahren zeigt nämlich, daß mehr und mehr 1- und 2-Zimmerwohnungen errichtet werden, die trotz relativ hoher Preise gut verkäuflich sind. So entstehen mit der Zeit Monostrukturen, die zu einer nicht gewollten Fehlentwicklung in der Bevölkerungszusammensetzung (wenig Familien) führen würden.

Auf die bereits hingewiesene lockere Bebauung mit geringer Wohnungsanzahl und angemessenen Gartenflächen sowie auf das in der Struktur vorhandene, dörfliche Erscheinungsbild würde sich eine dichte Wohnnutzung mit all den Randerscheinungen (Garagen, Stellplätze etc.) sehr negativ auswirken. Hier muß ein verträglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden. Die gewachsene Struktur soll damit erhalten und gesteuert werden.

Unter den Bestimmungen der Baugesetze wäre eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig.

### D. Bodenordnende Maßnahmen:

Da sich die beiden Grundstücke bereits im Besitz des Marktes befinden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### E. Erschließung:

Das neue Baugebiet wird unmittelbar von der bereits bestehenden Straße am Kirnbergl aus erschlossen. Dabei wird eine Neuaufteilung des Straßenraumes mit einem zusätzlichen Gehweg auf der Nordseite und Parkmöglichkeiten entlang der Straße vorgesehen. Bei der Ausbauplanung soll versucht werden, die Tiefe der Parkbuchten auf 2 m auszubilden. Im westlichen Teil des Baugebietes ist eine Erschließungsstraße mit einer Rahmenbreite von 9,75 m eingeplant, die

später einmal nach Bedarf in ein im Norden anschließendes Baugebiet weiterführen soll. Im übrigen erfolgt die Zufahrt über 5 m breite Stichstraßen, die ebenfalls mit einer fußläufigen Verbindung in Richtung Norden versehen sind.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über die Erschließungsstraße „Kirnbergl“ sichergestellt.

#### **F. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, daß durch die Planung nachteilige Auswirkungen entstehen. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. So wurden die Ackerflächen regelmäßig gepflügt bzw. das Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Bebauungsplan sind demgegenüber grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung festgesetzt, um somit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen. Vorgesehen sind z.B. die dauerhafte Dachbegrünung bei geeigneten Dachneigungen, die Eingrünung der Straßenräume und Parkplätze mit vorgeschlagenen, heimischen Laubbäumen und die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen und Wohngärten.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da sich in unmittelbarer Nähe der Spielplatz des Wohngebietes „Hutterer-Leite“ befindet und mitgenutzt werden kann.

Im Bebauungsplangebiet wurden auf einigen Grundstücken aus städtebaulichen Gründen die Flächen für Garagen mit Planzeichen festgesetzt. Damit soll an den relativ schmalen Fußwegverbindungen verhindert werden, daß die Garagengebäude direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebaut werden, wenn die Errichtung nicht innerhalb der Baugrenzen erfolgt. Zudem wird durch den Garagenvorplatz eine optische Aufweitung der Umkehrfläche erreicht. Bei den entsprechenden Parzellen an der Kirnberglstraße wird die Garagenausfahrt so festgelegt, daß die ausgewiesenen Parkflächen nicht beeinträchtigt werden.

#### **G. Weitere Erläuterungen:**

##### 1. Flächenbilanzen

Gesamte Planungsfläche	24700 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	18338 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	5732 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	300 m <sup>2</sup>
Gewässer	330 m <sup>2</sup>

##### 2. Stellplatzschlüssel

Gemäß der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Peißenberg, Juli 1999  
MARKTBAUAMT

.....  
Strunz

