

B e g r ü n d u n g

(gemäß § 2, Abs. 6, Satz 1 und § 9, Abs. 6, BBauG)

Zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "An der Kramerstraße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 3197, 3197/1, 3198/3, 3198/5, 3199, 3199/3, 3199/4, 3199/5, 3199/6, 3199/7, 3199/8, 3199/9, 3199/10, 3201, 3202, 3203, 3203/4, 3203/5, 3203/6, 3204/2, 3204/3, 3204/4, 3204/5, 3204/6, 3205, 3205/2, 3205/3, 3205/4, 3205/5, 3205/6, 3205/7, 3206, 3207, 3209/2, 3210/3, 3210/7, 3214/2, 3252, 3275/1, 3275/7, 3277/2, 3277/10, 3277/11, 3277/12, 3278/2, 3278/5, 3278/8, 3278/9, 3278/10, 3278/11, 3278/13, 3278/14, 3278/15, 3278/16, 3278/20, 3278/21, 3278/22, 3278/23, 3278/24, 3278/25, 3278/26, 3283, 3283/1, 3283/2, 3284, 3284/2, 3285, 3286, 3286/1, 3286/2, 3286/3, 3286/4, 3286/5, 3286/6, 3302/4, 3312, 3312/1, 3312/6, 3322/3 und 3343.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat hat am 24.11.1970 mit Beschluß Nr. 299/70 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2, Abs. 1 BBauG für das Gebiet "An der Kramerstraße" beschlossen.
- 1.2 Der Bebauungsplan wird aufgestellt bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8, Abs. 2, Satz 3 BBauG):

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Zur Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Schließung der noch vorhandenen Baulücken ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes dringend erforderlich. Da infolge der Umstrukturierung des Raumes Peißenberg laufend Wohnungen benötigt werden, kann das jetzt eingeleitete Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 7,3 ha liegt im südwestlichen Ortsgebiet an der Gabelung der B 472 (Schongauer Straße) und der St 2058 (Böbinger Straße).
- 2.2 Das Gelände ist weitgehend eben; der Grundwasserstand liegt mehr als 5 m unter Gelände.
- 2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten: ca. 20 cm Humus, darunter lehmiger Kies mit gelegentlichen Schwemmsandeinlagerungen.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Brutto-Fläche ha
Nutzfläche für die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsblöcken (§ 4 Abs. 2 BauNVO)	0,8900
Nutzfläche für die Bebauung mit Familienheimen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1e BBauG und § 4 Abs. 4 BauNVO)	5,0475
Öffentliche Grünfläche zur Anlegung eines Kinderspielplatzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 8 BBauG)	0,2800
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BBauG)	1,1225

3.2 Auf der Nutzfläche für die Bebauung mit Wohn- und Geschäftsblöcken sollen rund 80 Wohnungseinheiten erstellt werden. Im Erdgeschoß der Gebäude sollen die nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Läden untergebracht werden.

3.3 Die für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Nutzfläche soll unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gebäude zur Unterbringung folgender Bauwerke dienen:

- 53 Wohngebäude zweigeschossig
- 34 Reihenhäuser zweigeschossig

3.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung.

3.5 Aufgrund der beabsichtigten Bebauung ergeben sich für die Wohnbaunutzfläche insgesamt rund 225 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von 2,6 ergibt dies 585 Einwohner. Das Bruttoplanungsgebiet umfaßt 7,3400 ha, das Nettoplanungsgebiet 6,2175 ha; daraus errechnet sich eine Bruttoeinwohnerdichte von rund 80 Einwohnern je ha und eine Nettoeinwohnerdichte von rund 94 Einwohnern je ha.

4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet erhält über die Sonnenstraße einen Anschluß an die B 472 und über die Alpspitzstraße und eine weitere Straße zwei Anschlüsse an die St 2058. Das Planungsgebiet ist damit verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.

- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Soweit noch nicht vorhanden, wird im gesamten Planungsgebiet die Ortskanalisation verlegt und die anfallenden Abwässer werden über diese Kanalisation der zentralen Sammelkläranlage zugeführt.
- 4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
- 4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die gemeindliche staubfreie Müllabfuhr gesichert.

5. Überschlägig ermittelte Kosten:

- 5.1 Für den Restausbau der Wasserversorgung im Planungsgebiet 45.000,-- DM
- 5.2 Für den Restausbau der Stromversorgung im Planungsgebiet 50.000,-- DM
- 5.3 Für die restliche Kanalisation im Planungsgebiet 230.000,-- DM
- 5.4 Für die Straßenherstellung einschließlich der Kosten für die Gehsteigerherstellung und die Straßenbeleuchtung 400.000,-- 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 Bundesbaugesetzes und der Erschließungssatzung maßgebend. Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.
- 5.6 Nachfolgelasten werden zur Zeit in der Marktgemeinde Peißenberg nicht erhoben; eine spätere Beschlußfassung des Gemeinderates bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Peißenberg, den 17. Juli 1972


Peißenberg, den 17. Juli 1972

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEIßENBERG


(Hasler)
Architekt



MARKT PEIßENBERG


(Führler)
1. Bürgermeister