

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 Lärchenstraße I", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr.1057/7, 1057/34, 1068/3, 1068/4, 1068/5, 1068/6, 1068/7, 1068/8, 1068/9, 1068/10, 1068/11, 1068/12, 1068/15, 1068/16, 1068/17, 1068/18, 1068/23, 1072.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat am 27.1.1976 mit Beschluß Nr.2/76 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BBauG für das Gebiet "An der Lärchenstraße I" beschlossen.
- 1.2 Einzigster Zweck des Bebauungsplanes ist es, für das Siedlungsgebiet "An der Lärchenstraße" die rechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeaufstockungen und geringfügige Gebäudeerweiterungen zu schaffen. Die Siedlung wurde in den 50er Jahren im Rahmen des Bergarbeiterwohnungsbaues errichtet. Der Ausbaustandard dieser Gebäude, vor allem der Einliegerwohnungen im Dachgeschoß, entspricht keinesfalls mehr den heutigen Wohnansprüchen. Die Grundstückseigentümer drängen deshalb immer stärker darauf, ihre Gebäude zu modernisieren, was in der Regel nur durch Aufstockung, eventuell verbunden mit einer geringfügigen Gebäudeerweiterung, erreicht werden kann. Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein durchwegs bereits bebautes Gebiet handelt, ist es nicht erforderlich, die Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes, der im Entwurf vorliegt, abzuwarten. Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes steht der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Lärchenstraße I" nichts entgegen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,84 ha liegt inmitten des Siedlungsgebietes im südlichen Ortsteil von Peißenberg.
- 2.2 Das Planungsgebiet ist eben.

2.3 Der Grundwasserstand liegt ca. 3 - 4 m unter Gelände.

2.4 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
ca. 20 cm Humus, darunter lehmiger Kies mit gelegent-
lichen Schwemmsandeinlagen.

3. Geplante Nutzung:

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

<u>Art der Nutzung</u>	<u>Bruttofläche ha</u>
Nutzfläche der Familienheim-Bebauung (\$ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG und § 3 Abs.4 BauNVO)	0,6800
Öffentliche Verkehrsflächen (\$ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)	0,1600

3.2 Auf der Nutzfläche sind jetzt 10 erdgeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden.

3.3 Eine Vermehrung des Wohnungsbestandes ist mit der Schaffung einer generellen Aufstockungsmöglichkeit nicht verbunden, da sich in den ausgebauten Dachgeschossen durchwegs bereits Einliegerwohnungen befinden (s.hierzu Z.1.2).

3.4 Im Planungsgebiet wohnen jetzt 42 Personen. Dies ergibt bei einer Bruttofläche von 0,84 ha eine Bruttoeinwohnerdichte von 50 Einwohnern/ha. Die Nettowohnbaufläche beträgt 0,68 ha. Dies ergibt eine Nettoeinwohnerdichte von 62 Einwohnern/ha.

3.5 Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine wesentliche Veränderung der Einwohnerdichte nicht zu erwarten. Die Ausführung soll schrittweise nach den Wünschen der Grundeigentümer erfolgen.

4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet ist über das Ortsstraßennetz ausreichend erschlossen. Die im Geltungsbereich liegenden Straßen sind staubfrei gemacht und werden nach Verlegung der Kanalisation endgültig ausgebaut.

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

4.3 Das Planungsgebiet ist noch nicht an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen, liegt jedoch innerhalb des bereits ausgearbeiteten Gesamtkanalisationsprojekts. Die Verlegung der Kanalisation erfolgt, sobald es die finanziellen Möglichkeiten des Marktes erlauben. Bis dahin erfolgt die Abwasserbeseitigung über Hauskläranlagen mit Versickerung des Überwassers in den Untergrund.

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 Die Stromversorgung und die Wasserversorgung sind bereits vorhanden, so daß hierfür Kosten nicht mehr anfallen.

5.2 Die Verlegung der Kanalisation wird Kosten in Höhe von rund 76.000,-- DM verursachen. Diese Kosten würden jedoch auch ohne Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen.

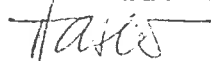
5.3 Die Straßen im Planungsgebiet sind bereits erstmalig hergestellt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Für den späteren Ausbau dieser Straßen sind Kosten in Höhe von rund 80.000,-- DM zu erwarten.

5.4 Nachfolgelasten sind durch den Bebauungsplan "An der Lärchenstraße I" nicht zu erwarten.

5.5 Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung. Die Kosten für die Straßenverbesserung (Ausbau) werden nach der gemeindlichen Satzung nach Art.9 GAG (künftig Art.5 KAG) auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Peißenberg, den 22.3.1976

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEISSENBERG


(Hasler)

techn. Amtsrat

MARKT PEISSENBERG:


(Fühler)

1. Bürgermeister