

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 "Auf der Leite", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 655, 669, 670, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 668, 672 ~~und~~ 679. und 413

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Bebauungsplan wird aufgestellt bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2, Satz 3 BBauG):

Infolge der durch die Schließung des Kohlenbergwerkes bedingten Umstrukturierung des Raumes Peißenberg werden dringend neue Wohnungen benötigt. Zur Schaffung der benötigten Wohnbauflächen soll das Gebiet "Auf der Leite" erschlossen werden. Außerdem beabsichtigt die Caritas, in Peißenberg ein Altenheim zu errichten. Dieses Altenheim soll ebenfalls im Gebiet "Auf der Leite" gebaut werden. Das Gelände befindet sich zum überwiegenden Teil bereits im Besitz der Marktgemeinde Peißenberg. Aus zeitlichen Gründen kann das Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet werden.

- 1.2 Der Marktgemeinderat hat am 21.4.1970 mit Beschluß Nr.104/70 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG für das Gebiet "Auf der Leite" beschlossen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das neu ausgewiesene Baugebiet mit einer Größe von ca.7,9 ha liegt auf einem Plateau nördlich des bestehenden Ortskernes und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.
- 2.2 Das Gelände ist hügelig; der Grundwasserstand liegt mehr als 5 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 Wohnblöcken (§ 3, Abs. 2, BauNVO)	1,3340
Nutzfläche für die Bebauung mit Familienheimen (§ 9, Abs. 1, Nr. 1e BBauG und § 3, Abs. 4 BauNVO)	4,4360
Baufläche für den Gemeinbedarf (§ 9, Abs. 1, Nr. 1f BBauG und § 11 BauNVO)	1,0100
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG)	1,1170

3.2 Auf der Nutzfläche für die Bebauung mit Wohnblöcken sollen 100 Wohnungseinheiten erstellt werden.

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

- 5 Wohngebäude, erdgeschossig,
- 15 Wohngebäude, erdgeschossig mit der Möglichkeit, das Kellergeschoß teilweise auszubauen (Hanghäuser),
- 31 Wohngebäude, zweigeschossig.

3.4 Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Altenheimes mit den dazugehörigen Räumlichkeiten und Nebengebäuden vorgesehen.

3.5 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung.

3.6 Aufgrund der beabsichtigten Bebauung ergeben sich für die Wohnbaunutzfläche insgesamt 182 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von 2,6 ergibt dies 473 Einwohner. Das Neuplanungsgebiet (ohne Sondergebiet) umfaßt 6,8870 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 69 Einwohnern je ha.

4. Erschließung:

- 4.1 Das neu ausgewiesene Baugebiet erhält von der Forster Straße (WM 15) eine 7,50 m breite Zufahrt mit beidseitigen Fußwegen von 1,75 m und wird so an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Außerdem ist entlang der nördlichen Grenze der für das Altenheim vorgesehenen Fläche (Sondergebiet) ein Fußweg zum Ortszentrum vorgesehen. Die Anlegung einer weiteren Zufahrt ist aus verkehrstechnischen und geologischen Gründen nicht möglich.
- 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 gemeindliche staubfreie Müllabfuhr gesichert.

5. Überschlägig ermittelte Kosten:

- | | |
|---|--------------|
| 5.1 Für die Wasserversorgung des neuen Baugebietes | 150.000,--DM |
| 5.2 Für die Stromversorgung des neuen Baugebietes | 250.000,--DM |
| 5.3 Für die Kanalisation des neuen Baugebietes | 500.000,--DM |
| 5.4 Für die Straßenherstellung, einschließlich der Kosten für die Gehsteigerstellung und die Straßenbeleuchtung | 578.000,--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 Erschließungssatzung maßgebend. Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung. | |

Peißenberg, den 12.10.1970

Peißenberg, den 12.10.1970
MARKT PEISSENBERG

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEISSENBERG

Hasler
(Hasler, OBI.)

Leibold
(Leibold)
1. Bürgermeister