

B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan für ein „Gebiet an der Ganghoferstraße“

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 49 vom 20.03.2003 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein „Gebiet an der Ganghoferstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1090, Fl.Nr. 1243, Fl.Nr. 1110, Fl.Nr. 1102, Fl.Nr. 1103, Fl.Nr. 1089, Fl.Nr. 1104, Fl.Nr. 1105 und Fl.Nr. 1107, alle der Gemarkung Peißenberg.

Diese Grundstücke sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der jetzt geplante Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Der Bebauungsplan soll die Bebauung entlang der Ganghoferstraße regeln, ein städtebauliches Erfordernis ist somit gegeben.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der Ganghoferstraße und ist überwiegend noch unbebaut. Die Größe beträgt 1,63 ha.

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

C. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

In diesem Gebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

GFZ/GRZ

Die GFZ wird mit maximal 0,42, die GRZ mit maximal 0,3 festgesetzt.

Gebäudebilanz

Im Bebauungsplangebiet könnten z. B.

- 12 Einzelhäuser
- 4 Doppelhaushälften

entstehen.

Gestaltung

Gestaltungsvorschriften sind in textlicher Form abgefasst.
Die Dachneigung ist mit 23 bis 28 Grad angegeben.

D. Erschließung

1. Das neue Baugebiet wird über die bereits bestehenden Straßen Ganghoferstraße, Badstraße und Wörth erschlossen.
2. Das Baugebiet ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen und über die o. g. Straßen sichergestellt.
3. Die Stromversorgung obliegt den Gemeindewerken Peißenberg.
4. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.
5. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasser- und Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen.
6. Unverschmutztes Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

E. Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise konnten die dort genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

Art der Maßnahmen zu Punkt:

2.2 Durchgrünung und Lebensraumverbesserung

- Verbot Tiergruppenschädigender Bauteile (keine Sockelmauern bei Einfriedungen)
- Festsitzung von Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzliste)
- Pflanzung von Einzelbäumen (wie durch textliche Festsetzungen festgelegt)
- Festlegung eines 8 m breiten Pflanzstreifens an der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Der Pflanzabstand zu den östlich gelegenen landwirtschaftliche Flächen beträgt 4 m.

3. Maßnahmen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades

- Der Versiegelungsgrad wird durch den Textbaustein „Garagenvorplätze, Park- und Stellplätze, Hofflächen, Gartenwege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig“ begrenzt.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch niedrige GFZ
- Keine Bodenkontamination
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

4. Schutz des Wassers

- Kein Grundwasseranschnitt bzw. Behinderung seiner Bewegung
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten versickerungsfähige Beläge
- Keine Einleitung von belastetem Oberflächenwasser

6. Einbindung in die Landschaft

- Begrünungsmaßnahmen in privaten Grünflächen
- Eine Eingrünung zum Ortrand hin erfolgt durch den mit einer Breite von 8 m festgesetzten Grünstreifen, der durch den jeweiligen Eigentümer nach der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen und zu pflegen ist.

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 Landwirtschaft haben. Bisher wurden die Grünflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan sind demgegenüber grünordnerische Maßnahmen zur Landschaftspflege dargestellt. Vorgesehen sind z. B. die Ortsrandeingrünung mit vorgeschlagenen heimischen Laubbäumen und Gehölzen, sowie die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen mit Wohngärten.

G. Weitere Erläuterungen

1. Flächenbilanzen

Gesamte Planungsflächen	16.300 m ²
Wohnbauflächen	9.600 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.000 m ²
Eingrünungsflächen	2.700 m ²

2. Stellplatzschlüssel

Gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung

Peißenberg 02.11.2004
-Marktbauamt-

i. A.

Schregle
Vfw