

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das "Gebiet zwischen Sulzer Straße und Thalackerstraße", umfassend die Grundstücke Fl. Nr. 3089/10, 3090, 3092, 3092/3 der Gemarkung Peißenberg.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 187 vom 18.5.1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "Gebiet zwischen Sulzer Straße und Thalackerstraße" beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Marktbauamt Peißenberg beauftragt. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß Nr. 96 vom 12.3.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

1.2 Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die Erschließung des unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 3092 und die Schaffung eines Parkplatzes für die evangelische Kirche.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaugelände ausgewiesen. Im Bebauungsplan soll die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke erfolgen. Die beiden westlichen Bauparzellen überschreiten die Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes. Diese Ausweisung ist wegen des kleinen Maßstabes nicht unbedingt flächenscharf. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanerstellung hat sich aufgrund der gegebenen Geländesituation die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der jetzt vorgesehenen Bauflächenausweisung ergeben. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird eine Anpassung erfolgen. In jedem Fall ist gewährleistet, daß zur Hangkante noch ein ausreichend breiter Grünbereich verbleibt.

Die Bebauung der freien Grundstücke ist in lockerer Bauweise, d.h. mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, beabsichtigt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,96 ha liegt etwa in der geografischen Ortsmitte von Peißenberg, unmittelbar am östlichen Hangfuß des Hohenpeißenbergs.

2.2 Das gesamte Planungsgebiet steigt sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung an.

2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
ca. 20 cm Humus, darunter Letten und lehmiger Kies.
Der Grundwasserstand liegt etwa 2,50 m unter Gelände.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche für die Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) - 2 Grundstücke davon bereits bebaut	0,7400
Öffentliche Verkehrsfläche im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	0,0800
Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)	0,1400

3.2 Der Altbestand umfaßt 2 Wohngebäude mit 3 Wohnungen.
Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke sollen der Errichtung von 8 neuen Gebäuden II bzw. I + U dienen.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung geachtet.

3.4 Nach der bereits vorhandenen und der geplanten neuen Bebauung ergeben sich im Endzustand innerhalb des allgemeinen Wohngebietes rd. 20 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich 2,5 Personen ergibt dies 50 Einwohner.

Das ausgewiesene Wohngebiet umfaßt ca. 0,74 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rd. 68 Einwohnern je ha.

4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet wird von der Thalackerstraße (Ortsstraße) aus erschlossen. Die Rahmenbreite der Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes wurde auf 5,75 bis 6,50 m festgelegt; auf die Anlegung von Gehsteigen wurde verzichtet. Die Straßenkonzeption ermöglicht jederzeit die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung und aufgrund der vorgegebenen Geländeverhältnisse mußte die Erschließung in Form einer Sackstraßen-Lösung geplant werden.

Der ausgewiesene Parkplatz für die evangelische Kirche erhält eine unmittelbare Zu- und Abfahrt an der Thalackerstraße.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung des Planentwurfs wurde auch geprüft, ob andere Anbindungen des Planungsgebietes an das Ortsstraßennetz möglich wären. Dabei hat sich ergeben, daß der im Westen anschließende Hang sehr labil ist und die Anlegung einer Erschließungsstraße in diesem Bereich nicht, oder nur mit einem wirtschaftlich nicht zu vertretenden Aufwand möglich ist. Eine Erschließung von der Sulzer Straße aus entlang des "Eberlgrabens" wäre technisch zwar möglich, würde jedoch durch den Hofbereich des landwirtschaftlichen Anwesens Achmüller führen und die hofnahen Grundstücke, auf die der räumlich ohnedies eingeeengte Landwirt angewiesen ist, stark beeinträchtigen. Die Anbindung vom St. Michelsweg aus würde bereits die oben erwähnte Hangkante berühren und im übrigen von der Länge her einen nicht zu vertretenden Landverbrauch erfordern. Bei sachlicher Abwägung aller Gesichtspunkte ist die Erschließung des Baugeländes von der Thalackerstraße aus die wirtschaftlich günstigste Lösung mit dem geringsten Flächenbedarf. Der betroffene Grundeigentümer wird

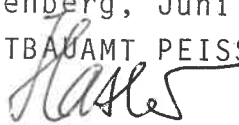
durch die Straße auch nicht gehindert, aus seinem Grundstück weitere Bauparzellen zu schaffen und die zulässige GFZ maximal auszunutzen.

- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Die Abwässer aus dem gesamten Planungsgebiet werden der zentralen Ortskanalisation zugeführt.
- 4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
- 4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die satzungsgemäße staubfreie Müllabfuhr gesichert.
- 4.6 Das Planungsgebiet kann an das Netz der neu errichteten Erdgasversorgung in Peißenberg angeschlossen werden.

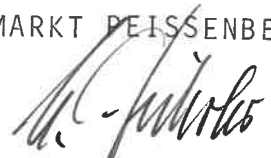
5. Überschlägig ermittelte Kosten:

- 5.1 Für die Wasserversorgung des Planungsgebietes ca. 25.000,-- DM
- 5.2 Für die Stromversorgung des Planungsgebietes ca. 30.000,-- DM
- 5.3 Für die Kanalisation des Planungsgebietes ca. 120.000,-- DM
- 5.4 Für die Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich der Kosten für die Straßenbeleuchtung ca. 117.000,-- DM
- 5.5 Für die Kostenbeteiligung des Marktes, die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sowie für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die einschlägigen Bestimmungen der jeweiligen Gemeindevorsatzung.

Peißenberg, Juni 1985, geändert April 1986
MARKTBAUAMT PEISSENBERG


(Hasler)
Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG


(Führer)
1. Bürgermeister