

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 "Hutterer-Leite", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr.551, 553, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 563, 563/1, 565, 566, 654, 654/5, 654/6, 654/7, 912/14, 912/20, 2152/2, 3036, 3043/1, 3046, 3051/9.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat am 26.10.1976 mit Beschluß Nr.295 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BBauG für das Gebiet "Hutterer-Leite" beschlossen.
- 1.2 Zweck des Bebauungsplanes ist es, ein neues Siedlungsgebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erschließen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet bereits ausgewiesen. Die Größe des Planungsgebietes ist erforderlich, um den anstehenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken. Der Marktgemeinde liegen zur Zeit schriftliche Anträge auf Zuteilung eines Grundstücks vor, die ihrer Zahl nach mehr als doppelt so hoch sind als die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücke. Bei der Vergabe können damit ohnedies in erster Linie nur ortsansässige Bauwerber berücksichtigt werden. Der relativ hohe Bedarf an Baugrundstücken ist letzten Endes noch eine Folge der durch die Bergwerkschließung bedingten wirtschaftlichen Umstrukturierung, da die neuen Betriebe automatisch auch einen gewissen Beschäftigten-Stamm von auswärts angezogen haben.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das neu ausgewiesene Baugebiet mit einer Größe von ca. 7,80 ha liegt auf einem Plateau nördlich des bestehenden Ortskernes und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Einschließlich der Zufahrtsstraße und der öffentlichen Grünflächen umfaßt der gesamte Geltungsbereich eine Fläche von 9,65 ha.
- 2.2 Das Gelände ist leicht hügelig; der Grundwasserstand liegt mehr als 5.00 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 Familienheimen (§ 9, Abs.1, Nr.6 BBauG und §§ 3, Abs.4 und 4 Abs.4 BauNVO)	6,1815
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9, Abs.1 Nr.11 BBauG)	1,6200
Öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrt zum Bau- gebiet (§ 9, Abs.1 Nr.11 BBauG)	0,8800
Öffentliche Grünfläche einschließlich öffent- licher Spielplätze (§ 9, Abs.1 Nr.15 BBauG)	0,9685

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

39 Wohngebäude, erdgeschossig,

5 Wohngebäude, erdgeschossig mit der Möglichkeit, das Kellergeschoß teilweise auszubauen (Hanghäuser),

24 Wohngebäude, zweigeschossig,

31 Wohngebäude, zweigeschossig als Reihenhäuser.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Baugebietes und der Sicherstellung einer neuen Zufahrt zum Baugebiet. Die Zufahrtsstraße soll nach dem Flächennutzungsplan später zur Kreisstraße WM 13 weitergeführt werden. Innerhalb des Baugebietes ist die Erschließung über reine Wohnwege mit ausreichenden Umkehren für den Anliegerverkehr vorgesehen. Die Gestaltung der Wege ist so beabsichtigt, daß sie auch als Spielflächen und Begegnungsstätten im Siedlungsgebiet dienen (z.B. Aufstellung von Bänken, Aufstellung von Pflanztrögen etc.).

3.4 Die öffentlichen Grünflächen dienen der gestalterischen Auflockerung der Verkehrsräume und zur Unterbringung des Kinderspielplatzes sowie der Spielplätze für Jugendliche und Erwachsene gemäß DIN 18034.

- 3.5 Aufgrund der beabsichtigten Bebauung ergeben sich für die Wohnbaunutzfläche insgesamt 123 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von 3,0 ergibt dies 369 Einwohner. Das Neuplanungsgebiet (ohne bestehende Gebäudegrundstücke) umfaßt 5,7727 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 64 Einwohnern je ha.

4. Erschließung:

- 4.1 Das neu ausgewiesene Baugelände erhält von der Thalackerstraße eine 7.00 m breite Zufahrt mit den erforderlichen Fußwegen von 1,50 m Breite und wird so an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Zufahrt soll später als Verbindung zur Kreisstraße WM 13 (Forster Straße) weitergeführt werden. Außerdem ist nach Süden zur Bachstraße unter Verwendung des bestehenden Bahndurchlasses ein Fußweg zum Ortszentrum vorgesehen, der gleichzeitig auch als Notzufahrt verwendet werden kann. Innerhalb des Neubaugebietes erfolgt die Verkehrserschließung ausschließlich über Stichstraßen, die als Wohnwege bei ausreichenden Umkehren lediglich dem Anliegerverkehr dienen sollen. Zwischen den einzelnen Stichstraßen ist eine Fußwege-Querverbindung vorgesehen, die ebenfalls als Notzufahrt benutzt werden kann.
- 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 satzungsgemäße staubfreie Müllabfuhr gesichert.

5. Überschlüssig ermittelte Kosten:

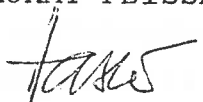
- | | |
|--|------------|
| 5.1 Für die Wasserversorgung des neuen Baugebietes | 281.000 DM |
| 5.2 Für die Stromversorgung des neuen Baugebietes | 350.000 DM |
| 5.3 Für die Kanalisation des neuen Baugebietes | 819.000 DM |

5.4 Für die Straßenherstellung, einschließlich
der Kosten für die Gehwege-Erstellung und
die Straßenbeleuchtung 1.382.000 DM
davon treffen auf die Herstellung der
Zufahrt 572.000 DM

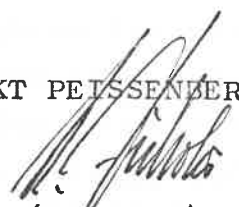
5.5 Für die Kostenbeteiligung des Marktes, die Verteilung
des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, die Kosten-
spaltung und die Leistungen von Vorauszahlungen auf den
Erschließungsbeitrag sind die einschlägigen Bestimmungen
des BBauG und der Erschließungsbeitragssatzung maßgebend.
Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche
Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen
der jeweiligen Satzung.

Peißenberg, den 5.6.1978

MARKTBAUAMT PEISSENBERG


(Hasler)
Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG


(Führer)
1. Bürgermeister