

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "Lärchenstraße II" ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1068, 1068/13, 1068/14, 1068/15, 1068/16, 1068/17, 1068/18, 1068/19, 1068/25, 1068/28, 1068/29, 1068/30, 1068/31, 1068/32, 1068/33, 1068/34, 1068/35, 1068/36, 1068/37, 1068/38, 1068/39, 1068/40, 1068/41, 1068/42, 1068/43, 1068/44, 1068/45, 1068/46, 1068/47, 1068/48, 1068/49, 1068/50, 1068/51, 1068/52, 1068/53, 1068/54, 1068/55, 1068/56, 1068/57, 1070, 1071, 1072, 1243.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat am 24.4.1979 mit Beschluß Nr. 123 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 1 BBauG für das Gebiet "Lärchenstraße II" beschlossen.
- 1.2 Einziger Zweck des Bebauungsplanes ist es, für das Siedlungsgebiet "Lärchenstraße II" die rechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeaufstockungen und geringfügige Gebäudeerweiterungen zu schaffen. Die Siedlung ist überwiegend 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. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2,60 ha liegt inmitten des Siedlungsgebietes im südlichen Ortsteil von Peißenberg und wird von der Lärchenstraße, der Flurlstraße und der Südendstraße begrenzt.
- 2.2 Das Planungsgebiet ist eben.

- 2.3 Der Grundwasserstand liegt ca. 3 bis 4 m unter Gelände.
- 2.4 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
Ca. 20 cm Humus, darunter lehmiger Kies mit gelegentlichen Schwemmsandeinlagen.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche der Familienheimbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG und § 3 Abs. 4 BauNVO)	2,0000
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich einer dazugehörigen Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	0,6000

- 3.2 Auf der Nutzfläche sind jetzt 31 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 (siehe hierzu Ziff. 1.2).
- 3.4 Im Planungsgebiet wohnen jetzt ca. 155 Personen. Dies ergibt bei einer Bruttofläche von 2,60 ha eine Bruttoeinquerdichte von ca. 60 Einwohnern/ha. Die Nettowohnbaufläche beträgt 2,00 ha. Dies ergibt eine Nettoeinquerdichte von rund 77 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.

3.6 Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1068/17, 1068/57, 1068/31, 1068/53, 1068/52, 1068/51, 1068/48, 1068/46, 1068/45, 1068/39, 1068/38, 1068/37, 1068/36, 1068/41 ist eine Durchführung der Aufstockung nur möglich unter Verringerung der Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO, weil die jetzt vorhandenen Gebäude bereits näher an der Nachbargrenze errichtet sind.

4. Erschließung:

- 4.1 Das Planungsgebiet ist über das Ortsstraßennetz ausreichend erschlossen. Die im Geltungsbereich liegenden Straßen sind staubfrei gemacht und werden später endgültig ausgebaut.
- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Das Planungsgebiet ist vollständig an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.
- 4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
- 4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die staubfreie Müllabfuhr des Landkreises gesichert.

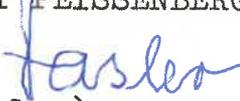
5. Überschlägig ermittelte Kosten:

- 5.1 Die Stromversorgung, die Wasserversorgung und die Kanalisation sind bereits vorhanden, so daß hierfür Kosten nicht mehr anfallen.
- 5.2 Alle Straßen im Planungsgebiet sind bereits erstmalig hergestellt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Für den späteren Ausbau der übrigen Straßen sind Kosten in Höhe von rund 510.000,-- DM zu erwarten.
- 5.3 Nachfolgelasten sind durch den Bebauungsplan "Lärchenstraße II" nicht zu erwarten.

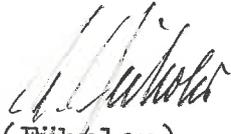
- 5.4 Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung. Die Kosten für die Straßenverbesserung (Ausbau) werden nach der gemeindlichen Satzung nach Art. 5 KAG auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Peißenberg, den 31.5.1979

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEISSENBERG


(Hasler)
techn. Amtsrat

MARKT PEISSENBERG:


(Führler)
1. Bürgermeister