

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs.8 Bundesbaugesetz zur Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Peißenberg für das Gebiet "Orts-Zentrum, Abschnitt I", Landkreis Weilheim-Schongau

Fl.Nr. 802, 802/6, 3173, 3190/2, 3190/37, 3190/38, 3290/2, 3290/17, 3290/18, 3290/19, 3290/31, 3341, 3341/3, 3341/4, 3341/5, 3342, 3342/5, 3342/6, 3342/7, 3343.

Plandatum: Mai 1979, überarbeitet: Juni 1979, September 1980, Januar 1981.

Entwurfsverfasser: Detlef Schreiber, Dipl.Ing. Regierungsbaumeister, Südl.Auffahrtsallee 34, 8000 München 19.

Einwohnerzahl des Marktes am 1.1.1979: 10.577

Gemeinde mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung des Marktes: Unterzentrum

### A. Baurechtliche Voraussetzung

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BBauG; das Gelände des Abschnittes I wurde zunächst von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, ist aber im laufenden Ergänzungsverfahren wieder einbezogen worden mit dem ursprünglichen Planungsziel (Schaffung eines Ortsmittelpunktes).
2. Das Baugebiet wird ganz als Mischgebiet festgesetzt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß Gemeinde-ratsbeschluß vom 16.11.1976 Nr.322.

### B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt nicht im Außenbereich und stellt die geographische Ortsmitte von Peißenberg dar.  
Anschluß an das bestehende Straßennetz innerhalb der Orts-durchfahrtsgrenze (B 472 und Bergwerkstraße - Ortsstraße).
2. Das Planungsgebiet liegt im ehemaligen Bergsenkungsgebiet.

3. Der nächste zentrale Ort ist Weilheim. Entfernung vom Planungsgebiet: 10,0 km.

4. Entfernungen zu

- |                        |        |
|------------------------|--------|
| a) Bahnhof             | 450 m, |
| b) Omnibus-Haltestelle | 100 m, |
| c) Rathaus             | 700 m, |
| d) Postamt             | 700 m. |

#### C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Überwiegend ebenes Gelände; zum höhergelegenen Gelände der 2. Planungsstufe besteht eine Böschung von ca. 10 m Höhe.
2. Vorhandener Baumbestand: Jüngerer Mischwaldanflug am West- und Nordrand.
3. Bodenbeschaffenheit: Haldenaufschüttung auf früherem Moor- gelände.
4. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: ca. 3 m.
5. Erforderliche Maßnahmen bei der Bebauung:  
Stahlbeton-Bodenplatten, eventuell wasserdichte Keller, jeweils spezielle Baugrunduntersuchung.

#### D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BBauG wird für das gesamte Planungsgebiet eventuell erforderlich.

#### E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs.3 BauNVO) wie folgt festgesetzt:

| Art der baulichen Nutzung | Bruttofläche<br>ha |
|---------------------------|--------------------|
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  | 4.45               |

## 2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche 4,45 ha = 100 v.H.  
abzüglich

a) öffentliche Verkehrs-  
flächen inkl. Verkehrs-  
grün (§ 9 Abs.1 Ziff.11  
BBauG) 0,92 ha = 20,68 v.H.

b) Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Ziff.15 BBauG) 0,41 ha = 9,21 v.H.

c) Wasserfläche  
(§ 9 Abs.1 Ziff.16 BBauG) 0,05 ha = 1,12 v.H.

= Netto-Baugebiet 3,07 ha = 68,99 v.H.

3. Ein Bevölkerungszuwachs ist bei Verwirklichung des 1. Pla-  
nungsabschnittes nicht zu erwarten.

## F. Erschließung

### 1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine  
Verbindungsstraße von der B 472 zur Bergwerkstraße - Orts-  
straße.

Die innere Erschließung des Gebietes der 1. Planungsstufe  
erfolgt über ein Fußwegsystem.

### 2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zen-  
trale Wasserversorgungsanlage des Marktes.

### 3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die  
vorhandene Sammelkläranlage über das Kanalnetz des Marktes.

### 4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pei-  
ßenberg mittels Verkabelung.

### 5. Müll:

Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch die staub-  
freie Müllabfuhr des Landkreises.

6. Die Erschließungsanlagen werden nach Bedarf erstellt.
7. Die Erschließung wird von der Gemeinde durchgeführt.

G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung):

|                                                | Kosten        |
|------------------------------------------------|---------------|
| 1. Straßen, Wege (einschl. Straßenbeleuchtung) | 650.000,-- DM |
| 2. Wasserversorgung                            | 100.000,-- DM |
| 3. Abwasserbeseitigung (Mischsystem)           | 360.000,-- DM |
| 4. Stromversorgung (Verkabelung)               | 50.000,-- DM. |

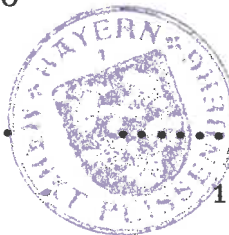
Für die Kostenbeteiligung des Marktes, die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, die Kostenspaltung und die Leistungen von Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag sind die einschlägigen Bestimmungen des BBauG und der Erschließungsbeitragssatzung maßgebend. Für den Anschluß der Gebäude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

München, Mai 1979

Peißenberg, den 28.1.1981

überarbeitet September 1980  
und Januar 1981

gez. Detlef Schreiber  
.....  
Der Entwurfsverfasser



*[Handwritten signature]*  
.....  
(Führer)

1. Bürgermeister