

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs.8 BBauG)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "Pürschlingweg", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1057/4, 1057/5, 1057/6, 1057/7, 1057/8, 1057/9, 1057/10, 1057/11, 1057/12, 1057/13, 1057/14, 1057/15, 1057/16, 1057/17, 1057/18, 1057/19, 1057/20, 1057/21, 1057/22, 1057/23, 1057/24, 1057/25, 1057/26, 1057/27, 1057/28, 1057/29, 1057/30, 1057/31, 1057/32, 1057/33, 1057/34, 1057/35, 1057/38, 1068/2, 1068/18, 1068/19, 1068/30, 1068/47, 1068/52, 1068/53, 1068/54, 1068/56, 1128/1, 1129, 1133/1, 1243, 1057

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat am 25.5.1976 mit Beschluß Nr.159 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs 1 BBauG für das Gebiet "Pürschlingweg" beschlossen.
Mit Beschluß Nr. 93/77 vom 29.3.1977 wurde der Geltungsbereich erweitert.
- 1.2 Einziger Zweck des Bebauungsplanes ist es, für das Siedlungsgebiet "Pürschlingweg" die rechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeaufstockungen und geringfügige Gebäudeerweiterungen zu schaffen. Die Siedlung wurde 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. Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein durchwegs bereits bebautes Gebiet handelt, ist es nicht erforderlich, die Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes, der im Entwurf vorliegt, abzuwarten. Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes steht der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Pürschlingweg" nichts entgegen. Im übrigen ist zu erwarten, daß der Flächennutzungsplan bis zum Jahresende 1977 rechtskräftig wird.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2,53 ha liegt inmitten des Siedlungsgebietes im südlichen Ortsteil von Peißenberg und grenzt an der Westseite an das Sportgelände an.

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)	1.9100
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)	0,6230

- 3.2 Auf der Nutzfläche sind jetzt 25 erdgeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und 2 Gebäude mit 2 Vollgeschossen 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 125 Personen. Dies ergibt bei einer Bruttofläche von 2,53 ha eine Bruttoeinwohnerdichte von ca. 50 Einwohnern/ha. Die Nettowohnbaufläche beträgt 1,91 ha. Dies ergibt eine Nettoeinwohnerdichte von rund 66 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.1057/10, 1057/11, 1057/21, 1057/24, 1057/28, 1057/29, 1057/30, 1057/32 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 liegende Pestalozzistraße

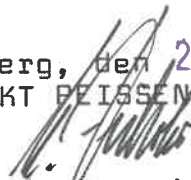
ist voll ausgebaut. Die übrigen Straßen sind staubfrei gemacht und werden nach Verlegung der restlichen Kanalisation endgültig ausgebaut.

- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Das Planungsgebiet ist teilweise an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Voll kanalisiert sind die Pestalozzistraße und die Südenstraße. Noch zu kanalisieren sind die Flurlstraße, der Hörnleweg und der Pürschlingweg. Die Verlegung der restlichen Kanalisation erfolgt, sobald es die finanziellen Möglichkeiten des Marktes erlauben. Bis dahin erfolgt die Abwasserbeseitigung über Hauskläranlagen mit Versickerung des Überwassers in den Untergrund.
- 4.4 Die Stromversorgung erfolgt über das gemeindliche Stromversorgungsnetz.
- 4.5 Die Beseitigung der anfallenden Abfälle ist durch die gemeindliche staubfreie Müllabfuhr gesichert.

5. Überschlägig ermittelte Kosten:

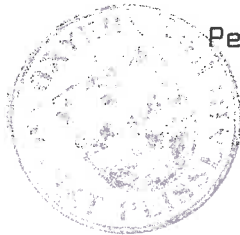
- 5.1 Die Stromversorgung und die Wasserversorgung sind bereits vorhanden, so daß hierfür Kosten nicht mehr anfallen.
- 5.2 Die Verlegung der restlichen Kanalisation wird Kosten in Höhe von rund 144.000,-- DM verursachen. Diese Kosten würden jedoch auch ohne Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen.
- 5.3 Alle Straßen im Planungsgebiet sind bereits erstmalig hergestellt im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Die Pestalozzistraße ist bereits fertig ausgebaut. Für den späteren Ausbau der übrigen Straßen sind Kosten in Höhe von rund 246.000,-- DM zu erwarten.
- 5.4 Nachfolgelasten sind durch den Bebauungsplan "Pürschlingweg" nicht zu erwarten.
- 5.5 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.

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEIßENBERG

(Hasler)
techn.Amtsrat

Peißenberg, den 21. MRZ. 1977
MARKT PEIßENBERG:

(Führler)
1. Bürgermeister

Anmerkung zu Ziffer 1.2 der Begründung:

Der Flächennutzungsplan für den Markt Peißenberg wurde von der Regierung von Oberbayern am 25.10.1977 genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Marktes Peißenberg vom 17.11.1977 rechtswirksam. Der Bebauungsplan für das Gebiet "Pürschlingweg" steht voll im Einklang mit den Festlegungen des Flächennutzungsplanes.



Peißenberg, den 20. Dezember 1977
MARKT PEIßENBERG:

[Handwritten signature]
(Führler)

1. Bürgermeister