

B e g r ü n d u n g

18

(gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 und § 9 Abs. 6 BBauG)
zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "Rigi-
straße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr.
3140/6, 3141/3, 3141/4, 3155/2, 3155/3, 3155/4, 3155/5, 3155/6,
3155/7, 3156, 3156/2, 3156/4, 3156/11, 3156/16, 3156/18, 3156/19,
3156/20, 3156/23, 3157, 3157/1, 3157/2, 3157/3, 3157/4, 3157/5,
3157/6, 3157/7, 3157/8, 3157/9, 3157/10, 3157/11, 3157/12, 3158,
3160/17, 3160/18, 3161.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1.1 Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächen-
nutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe
es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

Das Gebiet "Rigistraße" ist bereits weitgehend bebaut. Zur
Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei
der Schließung der vorhandenen Baulücken ist die Aufstellung
eines Bebauungsplanes dringend erforderlich. Aus diesem Grund
kann das Flächennutzungsplanverfahren nicht abgewartet wer-
den.

1.2 Der Marktgemeinderat hat am 20.10.1970 mit Beschluß Nr.
262/70 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2
Abs. 1 BBauG für das Gebiet "Rigistraße" beschlossen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

2.1 Das ausgewiesene Baugebiet mit einer Größe von ca. 3,8 ha
liegt am westlichen Rand der Marktgemeinde Peißenberg. Die
Bebauung zieht sich nach Osten fort bis zum Zentrum des
südlichen Ortsteiles Wörth.

2.2 Das Gelände steigt in westlicher Richtung leicht an, weist
jedoch keinerlei größere Bodenschwellen etc. auf. Der Grund-
wasserstand liegt ca. 5 m unter Gelände.

2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
ca. 20 - 30 cm Humus, darunter Lehm mit Schweißsandeinlagen.
Die Schweißsandschichten sind wasserführend.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche für die Bebauung mit Familienheimen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 g BBauG und § 3 Abs. 4 BauNVO)	3,4700
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)	0,3850

- 3.2 Die Nutzfläche soll unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gebäude zur Unterbringung folgender Bauwerke dienen:
- 1 Wohngebäude erdgeschossig,
 - 35 Wohngebäude zweigeschossig.
- 3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung.
- 3.4 Aufgrund der vorhandenen und der beabsichtigten Bebauung ergeben sich für die Wohnbaunutzfläche insgesamt 71 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von 2,6 ergibt dies 192 Einwohner. Das Planungsgebiet (Brutto-Wohnbaufläche) umfaßt 3,8550 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 50 Einwohnern je ha.
4. Erschließung:
- 4.1 Das Planungsgebiet wird von der B 472 (Schongauer Straße) aus durch 2 Gemeindestraßen erschlossen. Die Rigistraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,40 m und einem einseitigen Fußweg von 1,20 m führt von der Schongauer Straße (B 472) quer durch das gesamte Gebiet zur Hochreuther Straße (Gemeindestraße mit weiterem Anschluß an die B 472). Die Auerbergstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einseitigem Fußweg von 1,50 m stellt eine zusätzliche Verbindung zwischen Rigistraße und B 472 dar.
- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bereits verlegte Ortskanalisation der Marktgemeinde abgeleitet.
- 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 Für die Straßenherstellung einschließlich der Kosten für die Gehsteigerstellung und die Straßenbeleuchtung
204.000,-- DM
- 5.2 Kosten für die Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung fallen nicht mehr an, da diese Anlagen bereits erstellt sind.

5.3 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 Bundesbaugesetzes und der Erschließungssatzung maßgebend. Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

Peißenberg, den 2.6.1971

Der Entwurfsverfasser:
MARKTBAUAMT PEISSENBERG

Hasler
(Hasler)
OBI.

MARKT PEISSENBERG:

Leibold
(Leibold)
1. Bürgermeister