

## B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für ein "Teilgebiet am Maximiliansweg", umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 807, 807/3, 807/4, 810, 810/2, 810/3, 810/4, 810/5, 810/6, 810/7, 810/8, 810/9, 811/6, 812, 814, 814/3, 818/1, 820/2, 824/2, 897, 897/2.

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluß Nr. 336 vom 21. Oktober 1986 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein "Teilgebiet am Maximiliansweg" beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Marktbauamt Peißenberg beauftragt.
- 1.2 Der Planentwurf wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg entwickelt und vom Marktgemeinderat mit Beschluß Nr. 350 vom 20. Oktober 1987 gebilligt. Das Bürgerbeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom November 1987 bis Februar 1988 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes im Anhörungsverfahren war es notwendig, eine Überarbeitung des gesamten Bebauungsplanes durchzuführen. Da sich diese Änderungen auch auf die Grundzüge der Planung auswirkten, ist eine erneute Bürgerbeteiligung erforderlich.
- 1.3 Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sind zum größten Teil bereits mit Wohngebäuden bebaut. Mit dem Bebauungsplan soll eine ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke sichergestellt werden. Das gesamte Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg überwiegend als private Grünfläche und Waldgelände mit einzelnen Bauparzellen ausgewiesen.
- 1.4 Als Hauptproblem zeigt sich der Guggenberg-Nordhang im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes, in dessen Bereich die vorhandenen Versitzgruben aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht mehr funktionsfähig sind. Die ungeklärten Abwässer treten am Hang aus und fließen auf die tiefer liegenden Grundstücke. Dies führt zu erheblichen Problemen. Die Errichtung einer gemeindlichen Kanalisation setzt jedoch voraus, daß zumindest ein gewidmeter Eigentümerweg vorhanden ist. Alle bisher geführten zahlreichen Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern, die Widmung des bisherigen Privatweges auf freiwilliger Basis oder die Übernahme als Gemeindestraße zu erreichen, sind gescheitert. Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann letztlich die dringend erforderliche Erschließung der betroffenen Grundstücke sichergestellt werden. Eine Ausweitung der Bebauung ist nicht beabsichtigt.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

- 2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2,10 ha liegt im nordwestlichen Hangbereich des Guggenberges.
- 2.2 Das gesamte Planungsgebiet steigt in südlicher Richtung sehr stark an.

2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:

ca. 10 bis 15 cm Humus, darunter Lehm, in tieferen Schichten Fels.  
Grundwasservorkommen liegt in diesem Bereich nicht vor.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Bereits bebaute Nutzfläche im Sinne des § 4 BauNVO	0,8100
Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	0,040
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	0,1900
Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)	0,43
Private Grünfläche (Rest)	0,28
unbebaubare Hangfläche	0,35

3.2 Der Altbestand umfaßt 8 Wohngebäude mit 9 Wohnungen, 1 Lagergebäude und 1 Gebäude für die Versammlung der Zeugen Jehovas Peißenberg e. V.. Eine zusätzliche Bebauung ist nicht beabsichtigt.

3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung geachtet.

3.4 Nach der bereits vorhandenen Bebauung ergibt sich innerhalb des Planungsgebietes ein Endzustand mit rund 9 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 27 Einwohner. Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,10 ha. Daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 13 EW/ha.

4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet wird hauptsächlich vom Maximiliansweg, zu einem geringen Teil auch von der Bergstraße (Ortsstraßen) aus, erschlossen. Die Breite der als Stichstraße mit entsprechender Umkehre ausgebildeten Erschließungsstraße wurde auf 4 m festgelegt. Nur im letzten Teilbereich, auf ca. 60 m, wurde sie auf 3,50 m verringert. Nachdem die beiden Grundstücke Fl. Nr. 897 und 897/2 ebenso mangelhaft über Geh- und Fahrrechte vom Guggenberg aus erschlossen sind, mußte auch hier ein öffentlicher Verkehrsflächenanschluß

an die Guggenbergstraße mit einer Breite von 4 m und einer Ausweichstelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Diese Straßenbreiten werden unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse für ausreichend gehalten, da sich auf ihnen ein sehr geringes Verkehrsaufkommen abspielt und der Weg fast ausnahmslos nur von den Anliegern benutzt wird. Auf die Anlegung von Gehsteigen wurde verzichtet. Die Ausbildung als verkehrsberuhigter Bereich ist jederzeit möglich.

- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden nach Fertigstellung des erforderlichen Kanals 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. Überschlägig ermittelte Kosten:

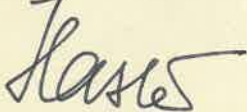
- 5.1 Für die Erschließung des Planungsgebietes sind voraussichtlich folgende Kosten zu erwarten:

a) Kanalisation:	150.000,-- DM
b) Straßenbau einschließlich Straßenentwässerung	190.000,-- DM

- 5.2 Für die Kostenbeteiligung des Marktes und die Verteilung der umlagefähigen Erschließungsbeiträge sind die Bestimmungen der einschlägigen Gemeindegemeinschaft maßgebend. Für den Anschluß der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation, die Wasserversorgung und die Stromversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. der Versorgungsbedingungen.

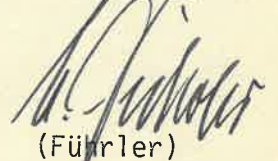
Peißenberg, Juni 1989

MARKTBAUAMT PEIßENBERG



(Hasler)  
Marktbaumeister

MARKT PEIßENBERG



(Führler)  
1. Bürgermeister