

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

Zum Bebauungsplan des Marktes Peißenberg für das Gebiet "Weinhartstraße", ganz oder teilweise umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 912/13, 912/28, 912/29, 912/30, 3051, 3051/2, 3051/3, 3051/6, 3051/7, 3051/8, 3051/10, 3051/11, 3051/12, 3051/13, 3051/15, 3052, 3054, 3057, 3058, 3058/4, 3059, 3059/2, 3059/3, 3059/4, 3059/5, 3059/6, 3060, 3060/3, 3060/4, 3060/5, 3060/6, 3060/7, 3061, 3062, 3072, 3073/2, 3073/3, 3077, 3079, 3079/4, 3080, 3081, 3081/2, 3081/4, 3081/5, 3081/6, 3082, 3082/2, 3082/3, 3082/5, 3082/6, 3082/7, 3082/8, 3082/9, 3083, 3083/2, 3083/3, 3083/4, 3083/5, 3083/7, 3083/9, 3083/11, 3083/13, 3083/14, 3083/15, 3083/16, 3083/17, 3083/18, 3085, 3087, 3087/2, 3087/3, 3087/4, 3088, 3089, 3089/2, 3089/11, 3089/12, 3089/13, 3089/14, 3089/15, 3089/16, 3089/17, 3089/18, 3097/7, 3098/17.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1.1 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat bereits mit Beschluß Nr. 74 vom 27.2.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff BBauG für das Gebiet "Weinhartstraße" beschlossen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Marktbauamt Peißenberg beauftragt. Nach länger andauernden Vorverhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern hat der Marktgemeinderat Peißenberg mit Beschluß Nr. 378 vom 23.10.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

1.2 Hauptzweck des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung für alle im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und die Festlegung einer Baumöglichkeit für die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke.

Das gesamte Gebiet soll entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die baulichen Festlegungen für die noch vorhandenen Baulücken sollen so gestaltet werden, daß die Neubauten sich in die vorhandene Altbausubstanz harmonisch einfügen. Für den Altbestand sollen gleichzeitig die Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung oder einer Aufstockung festgelegt werden.

1.3 Die geordnete Verkehrserschließung aller Grundstücke liegt im öffentlichen Interesse. Bis jetzt wird eine Reihe von bebauten Grundstücken lediglich über Privatzufahrten mit verschiedenen Geh- und Fahrtrechten erschlossen. Dies hat in der Vergangenheit bereits zu ernsthaften Schwierigkeiten in der Verkehrsabwicklung geführt. Die Vorteile einer geordneten öffentlichen Erschließung sind höher zu bewerten als die hierzu erforderlichen Grundabtretungen. Außerdem wurde die Straßenbreite in Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau auf das geringste noch vertretbare Maß reduziert.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes:

2.1 Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 8,40 ha liegt etwa in der geografischen Ortsmitte von Peißenberg, unmittelbar nördlich der Bahnlinie Weilheim-Schongau.

2.2 Das gesamte Planungsgebiet steigt in nordwestlicher Richtung an.

2.3 Der Untergrund besteht aus folgenden Schichten:
ca. 20 cm Humus, darunter lehmiger Kies.

Der Grundwasserstand liegt etwa 2,50 bis 3,00 m unter Gelände.

3. Geplante Nutzung:

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

Art der Nutzung	Bruttofläche ha
Nutzfläche für die Bebauung mit Familienheimen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BBauG und § 4 Abs.2 BauNVO)	6,61
davon bereits bebaut	5,55
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)	0,77
Öffentliche Eigentümerwege (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)	0,09
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BBauG)	0,93
davon private Grünflächen	0,87

- 3.2 Der Altbestand umfaßt 64 Wohngebäude mit rund 90 Wohnungen. Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke sollen der Errichtung folgender neuer Gebäude dienen:
10 Wohngebäude erdgeschossig,
3 Wohngebäude zweigeschossig.
- 3.3 Die öffentlichen Verkehrsflächen und die gewidmeten Eigentümerwege dienen der verkehrsmäßigen Erschließung innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Planung wurde auf einen möglichst geringen Flächenbedarf für die Verkehrserschließung geachtet.
- 3.4 Die Grünflächen dienen der gestalterischen Auflockerung der Verkehrsräume und des Siedlungsgebietes.
- 3.5 Die im Bebauungsplan durch Kettenlinien dargestellte unterschiedliche Nutzung innerhalb des Planungsgebietes bezieht sich lediglich auf die verschieden festgesetzte GFZ. Die unterschiedliche Festlegung der zulässigen Geschoßfläche war erforderlich, um dem weitgehend bereits vorhandenen Gebäudebestand mit verschieden großen Grundstücken unter Beachtung möglicher Erweiterungen des Baubestandes Rechnung zu tragen. Entsprechend den gegebenen Verhältnissen im Altbestand war es zudem auch erforderlich, bei einigen Gebäuden einen verringerten Grenzabstand festzulegen, um Baumaßnahmen an der vorhandenen Gebäudesubstanz zu erleichtern.
- 3.6 Im Planungsgebiet sind vor allem im Altbestand keine Festlegungen für die Anordnung von Garagengebäuden getroffen worden. Die unter Ziffer 2.5 der Festsetzungen durch Text festgelegte Regelung soll dazu dienen, den Bauherren bei der Neuerrichtung von Garagen im Altbestand weitgehend freie Hand bei der Standortwahl zu lassen. Damit kann erreicht werden, daß die individuelle Nutzung der Grundstücke unter Beachtung der bereits gegebenen verschiedenartigen Siedlungsstruktur auch weiterhin ermöglicht wird.
- 3.7 Nach der bereits vorhandenen und der ergänzenden neuen Bebauung ergeben sich im Endzustand innerhalb des Planungsgebietes rund 106 Wohnungseinheiten. Bei einer Belegung von durchschnittlich 3,0 Personen ergibt dies 318 Einwohner. Das Planungsgebiet umfaßt ca. 8,40 ha; daraus errechnet sich eine Einwohnerdichte von rund 38 Einwohnern je ha.

4. Erschließung:

4.1 Das Planungsgebiet wird durch die Weinhartstraße, den Josefsweg, die Spitzwegstraße und den unteren Bereich des St. Michelsweges erschlossen. Die Rahmenbreite für diese Straßen wurde wegen der beengten Platzverhältnisse, mit Ausnahme des bereits auf 6,00 m ausgebauten Josefsweges, auf 5,50 m festgelegt; auf die Anlegung von Gehsteigen wurde verzichtet.

Die Parallelstraße zur Spitzwegstraße wurde auf Grund ihrer geringen Verkehrsbedeutung mit einer Rahmenbreite von 4,50 m geplant. Auf Grund der Vorbesprechungen mit den Anliegern wurde diese Straße mit der Spitzwegstraße verbunden. Die Anlegung einer Umkehre am Ende der Parallelstraße hätte vor allem für das Grundstück Fl.Nr. 3059/3 zu einer unverhältnismäßig großen und damit unzumutbaren Grundabtretung geführt, welche auch nicht im Wege einer Umlegung auszugleichen wäre. Die von den Eigentümern der Fl.Nr. 3089/13 und 3060/4 hiergegen vorgebrachten Einwendungen müssen bei Abwägung aller Interessen zurückgewiesen werden, zumal in früheren Planungen an dieser Stelle die Anlegung einer Verbindungsstraße bereits vorgesehen war.

Die als Eigentümerwege ausgewiesenen Erschließungs-Sackstraßen erhalten je nach ihrer Bedeutung eine Rahmenbreite von 4,50 m bzw. 5,25 m.

Die Weinhartstraße und der untere St. Michelsweg sollen auf Grund einer Vorbesprechung mit den betroffenen Anliegern trotz der verhältnismäßig großen Länge als Sackstraßen mit normgerechten Umkehren ausgebildet werden. Durch diese Sackstraßenregelung soll eine Verkehrsberuhigung im Planungsgebiet entsprechend dem jetzigen Zustand gesichert werden.

Alle Erschließungsstraßen münden in die Sulzer-/Thalackerstraße, welche eine unmittelbare Verbindung des Planungsgebietes zur B 472 herstellt.

Das Planungsgebiet eignet sich insgesamt zur Ausbildung einer verkehrsberuhigten Zone. Künftige Straßenbaumaßnahmen werden deshalb in diesem Sinne mit den betroffenen Anliegern gesondert abgesprochen.

- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peißenberg.
- 4.3 Die Abwässer aus dem Planungsgebiet werden 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.
- 4.6 Das Planungsgebiet kann an das Netz der neu errichteten Erdgasversorgung in Peißenberg angeschlossen werden.

5. Überschlägig ermittelte Kosten:

- 5.1 Die Wasserversorgung, die Kanalisation und die Stromversorgung sind im Planungsgebiet bereits funktionsfähig hergestellt. Geringfügige Änderungen und Ergänzungen dieser Ver- und Entsorgungsanlagen können im Zusammenhang mit dem Endausbau der Straßen erforderlich werden. Der Umfang dieser Maßnahmen und die dabei entstehenden Kosten können jedoch erst bei der Planung für den Straßenausbau genauer ermittelt werden.
- 5.2 Für den Endausbau der gemeindlichen Straßen und Wege einschließlich der Kosten für die Straßenbeleuchtung ist ein Aufwand von rd. 960.000,-- DM zu erwarten.
- 5.3 Für die Kostenbeteiligung des Marktes und die Verteilung der umlagefähigen Straßenausbaukosten sind die Bestimmungen der einschlägigen Gemeindegatsatzung maßgebend. Für den Anschluß der Wohngebäude an die gemeindliche Kanalisation und die Wasserversorgung gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

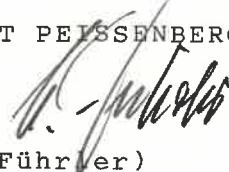
Peißenberg, Januar 1985, geändert Januar 1987

MARKTBAUAMT PEISSENBERG



(Hasler)
Marktbaumeister

MARKT PEISSENBERG



(Führer)
1. Bürgermeister