

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN 30 C/1 DER MARKTGEMEINDE PEITING

FÜR DAS NEUBAUGEBIET "AM ROTEN BERG"
IN HERZOGSÄGMÜHLE

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 7718,
7729/7, 7729/8

und deren Teilflächen aus den Flurnummern 7729, 7729/9, 7729/10,
7717, 7719

A PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Markt Peiting hat in der Sitzung vom 23.06.94 die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes vom..... beschlossen. In der Sitzung vom 27.07.1993 hat der Marktgemeinderat dem Entwurf des Architekturbüros Filser einstimmig zugestimmt.

Der Markt Peiting hat in der Sitzung vom 11.10.94 die Teilung des Bebauungsplanes für Abschnitt A "Am Roten Berg" beschlossen.

B LAGE, GRÖSSE, HÖHENENTWICKLUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

LAGE:

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Herzogsägmühle. Der Bebauungsbereich A "Am roten Berg" liegt am nördlichen Rand der Hauptsiedlung in Herzogsägmühle und grenzt im Norden und Westen an vorhandenen Waldbestand, in südlicher Richtung an landwirtschaftliche Nutzflächen.

GRÖSSE:

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Nettobauland

a) bereits bebaut	ca. 14.500 m ² , 1,45 ha,	23,9 ‰
b) unbebaut	ca. 37.960 m ² , 3,80 ha,	62,4 ‰

Öffentliche Verkehrsfläche, Straßen, Wege

a) bereits bestehend	ca. 4.400 m ² , 0,44 ha,	7,2 ‰
b) geplant	ca. 3.900 m ² , 0,39 ha,	6,4 ‰
c) öffentliches bzw. Straßenbegleitgrün	ca. 140 m ² , 0,01 ha,	0,1 ‰

Bruttobauland gesamt		
Bebauungsbereich A	ca. 60.900 m ² , 6,09 ha,	100 ‰

HÖHENENTWICKLUNG:

Die vorhandene Bebauung liegt im Hangbereich "Am roten Berg", wobei im östlichen Bereich, ausgehend von der jetzigen landwirtschaftlichen Grünfläche bis zur Waldkante, das Gelände um ca. 5 m ansteigt und kontinuierlich nach Westen auf ca. 1 m Höhendifferenz ausläuft. Die neu zu bebauende Fläche liegt am Fußpunkt des "roten Berges" und ist, bis auf kleinere Bodenwellen, eben.

BESCHAFFENHEIT DES UNTERGRUNDES

Das Bebauungsgebiet weist stark wechselnde Bodenverhältnisse auf. Neben sehr gutem, kiesigem Boden, treten lehmführende Schichten in rasch folgendem Wechsel auf. Beobachtungen des Grundwasserpegels (Schichtwasser) haben Schwankungen von -2,50 bis -1,40 m unter Gelände ergeben.

C

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes "Am Roten Berg" werden alle Grundstücke als Sondergebiet für soziale Zwecke festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen

- der Kinder und Jugendhilfe
- für Menschen in besonderen Lebenslagen
- für Menschen mit Behinderung
- für Menschen mit seelischer Erkrankung
- für Menschen mit Suchtproblemen
- für Menschen im Alter

und Wohngebäude bzw. Wohnungen für Mitarbeiter des Trägers der Einrichtung Herzogsägmühle, die in Herzogsägmühle tätig sind

Die vorhandene Bebauung weist eine größtenteils zweigeschossige Bebauung mit Dachneigungen von weit unter 30° auf; lediglich die im Westbereich befindlichen fünf Gebäude sind E + 1/2-Gebäude mit Dachneigung über 30°. Dieser Situation wurde bei der künftigen Planung Rechnung getragen. So soll durch ein erweitertes Spektrum der zulässigen Dachneigung den künftigen Planern die Möglichkeit der harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in bezug auf den Altbestand gegeben werden.

Die Gebäudestruktur gliedert sich von West nach Ost ausgehend, in Mehrfamilienhäuser entlang der Von-Kahl-Strasse" über Doppel- und Reihenhäuser in der Mittelzone, und Ein- und Zweifamilienhäuser im Ostbereich. Diese Gebäude sind in Form und Dachneigung dem Bestand entsprechend ausgelegt.

Das Bebauungsgebiet A "Am roten Berg" stellt den maximalen Wohnbedarf in diesem Bereich langfristig sicher.

Aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht ist jedoch geboten, durch jeweilige Festsetzungen im Bebauungsplan einer unangemessen hohen Verdichtung des Baugebiets entgegenzuwirken. Aus diesem Grunde werden die max. überbauten Flächen sowie max. Wohneinheiten pro Haus begrenzt.

Neben der Beschränkung der überbaubaren Fläche sichert die Beschränkung der Wohneinheiten innerhalb dieses Bebauungsplanes somit die städtebauliche Zielvorstellung wie folgt:

- a) Es ist sichergestellt, daß die zulässigen Nutzflächen zur Gestaltung familiengerechten Wohnraumes genutzt werden. Ausreichender Wohnraum für Familien mit Kindern ist auch Grundlage dafür, Spannungen und Störungen in der Familie, die im Zusammenhang mit unzureichendem Wohnraum stehen, zu vermeiden.
- b) Es ist desweiteren sichergestellt, daß die Freiflächen um die Gebäude herum nicht mit Garagen, Stellplätzen u.a. Nebenanlagen (Entsorgungseinrichtungen u.a.) verplant und verstellt werden. Die Zulassung einer uneingeschränkten Anzahl von Wohnungen würde dazu führen, daß diese Folgeeinrichtungen (Garagen und Nebenanlagen) zu einer vermehrten Versiegelung und Verbauung der Freiräume auf den Baugrundstücken führt.

Es ist vielmehr gewährleistet, daß die verbleibenden Freiflächen den Familien zur Erholung und Kommunikation und vor allem den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen. Diese Beschränkung der Wohneinheiten zieht auch eine wesentliche Verkehrseinschränkung mit sich, mit der eine spürbare Senkung der Unfallgefahr für spielende Kinder einhergeht.

Geplante Wohneinheiten

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
25 x 1,5 WE/Haus	=	38 WE
- Doppel- und Reihenhäuser		
2 WE/Haus	=	44 WE
- Mehrfamilienhäuser	=	9 WE
	=	91 WE

- Maximaler Bevölkerungszuwachs im Baugebiet
WE x 3 Einwohner/WE = 91 x 3, davon werden
ca. 1/3 aus anderen Wohnungen in Herzogsägmühle umverlegt
ca. 180 Personen

D

VER- UND ENTSORGUNG

ELEKTRIZITÄT

Die Versorgung des Bebauungsgebietes erfolgt über die besteh. Trafostation.

WASSER:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peiting, über die Von-Kahl-Straße.

ABWASSER:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Peiting. Für den Aus- bzw. Umbau des Hauptsammlers läuft parallel zum Bebauungsplan z.Zt. eine Planung, deren Realisierung gleichzeitig zur Neuerrichtung der geplanten Bebauung erfolgen wird.

E

ERSCHLIESSUNG

FAHRVERKEHR

Das Bebauungsgebiet wird von der Von-Kahl-Straße erschlossen. Diese Straße bildet die Hauptachse in Herzogsägmühle und ist bis zum Bebauungsgebiet A mit einem strassenbegleitenden Gehweg ausgebaut, welcher bis zur Einmündung der Straße "Am roten Berg" verlängert werden soll.

Die Straße "Am roten Berg" erschließt die bestehenden Wohngebäude und endet am Ortsrand des Altbaugebietes in einer Wendeplatte. Die Straße verjüngt sich ab hier und wird in Form eines Gehweges in Richtung "Tannenhof" weitergeführt.

Die geplante Erweiterung östlich der Von-Kahl-Straße erhält zwei Anbindungen, wobei die nördliche zunächst in einer Wendeplatte endet und erst bei weiterem Wohnungsbedarf in Richtung Süden, mit der südlich geplanten Erschließungsstraße, verbunden wird. Die südliche Spange wird nahezu parallel zur Hangkante "Am roten Berg" geführt und am Ende (Osten) an die bereits vorhandene Straße angeschlossen.

Westlich der Von-Kahl-Straße ist eine Stichstraße mit abschließender Wendeplatte geplant.

Sämtliche neuen Fahrstraßen sind, je nach Verkehrsaufkommen, in Breiten von 5,0 bis 5,5 m mit integriertem Gehbereich geplant. Die Ausweisung von verkehrsberuhigtem Bereich ist nicht notwendig, da im gesamten Gebiet in Herzogsägmühle Tempo 30 km vorgeschrieben ist.

Die Straßen sind mit einem hohen Anteil wasserdurchlässiger Beläge (Betonpflaster) und in den Straßenraum gepflanzter Bäume geplant, welche zu einer weiteren Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit beitragen sollen.

RUHENDER VERKEHR

ist nach den geltenden Richtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau zu bemessen.

Wegen sehr hohem Grundwasserstand wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf die Anlage von Tiefgaragen verzichtet. Die Größen zusammenhängender Garageneinheiten werden jedoch in der Textfestsetzung des Bebauungsplanes begrenzt.

Besucherstellplätze sind größtenteils innerhalb des Straßenraumes geplant.

Peiting, den... 8. April 1997

Markt Peiting



Aufgestellt:

HSM06.BBP

Hohenpeißenberg, 15.10.1993

.....
Asam, 1. Bürgermeister

Geändert:

Hohenpeißenberg, 15.07.1994

Hohenpeißenberg, 25.07.1995

Hohenpeißenberg, 30.10.1995

Hohenpeißenberg, 12.11.1996