

B E G R Ü N D U N G

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER MARKTGEMEINDE PEITING
FÜR DAS NEUBAUGEBIET "LEXESTRASSE"**

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern
786, 786/1, /2, /3, 787, 787/1, /2, /4, 788/1, /2, 791
792, 792/2

und deren Teilflächen aus den Flurnummern 860, 780, 788, 789,
793, 874/5, 874/9, 1001

A PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Markt Peiting hat in der Sitzung vom 18.04.89 die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage der genehmigten Flächen-nutzungsplanänderung vom beschlossen.

In den Sitzungen vom 30.01.90, 27.03.90 und 25.09.90 hat der Marktgemeinderat die Entwürfe der Architekten Filser + Moos-mang behandelt und in vorliegender Form zugestimmt.

Der Marktgemeinderat beschließt in der Sitzung vom 26.11.91, daß

- der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet Lexestraße um die Flächen Fl-Nr. 777 und 780 verkleinert wird.

Zu einem späteren Zeitpunkt sollte hierfür ein separater Bebauungsplan erstellt werden, wenn die entsprechende Dringlichkeit vorliegt.

- die Grundstücke Fl-Nr. 786/2 und /3 (Fam. Leinauer) müssen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben.
- die Erschließung der Grundstücke Fl-Nr. 786/2 und /3 erfolgt über einen öffentlich gewidmetem Eigentümerweg von der Wanderhofstraße aus. Diese Zufahrt ist an der nördlichen Grundstücksgrenze in einer Mindestbreite von 4,50 - 4,75 m anzulegen und mit der kleinsten Wendemöglichkeit gem. den Richtlinien (Bild 30: Wendehammer für PKW) zu versehen. Für diese, von der Wanderhofstraße aus erschlossenen Grundstücke, entfallen die Erschließungskosten bei Ausbau der Lexestraße.
- der Markt Peiting und die Familie Schweizer verpflichten sich, die bei der Bebauung Fl-Nr. 777 evtl. notwendigen Erschließungsstraßen nicht an der Grundstücksgrenze von Fl-Nr. 786/1, 786/2, 786/3 und 786 zu planen. Für diese Grundstücke entsteht demnach bei der Bebauung von Fl-Nr. 777 keine Erschließungskosten-Beitragspflicht.
- die Wanderhofstraße wird in einer Breite von 6 m ausgebaut. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß auch bei der reduzierten Breite von 6 m in einigen Teilbereichen geringfügige Grundabtretungen erforderlich werden.
- die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer an der südlichen Grundstücksgrenze der Familien Riegg und Wehrle (Fl-Nr. 786) entfällt. Das bestehende Geh- und Fahrrecht der Familie Leinauer über das Grundstück Fl-Nr. 786 ist privatrechtlich zwischen den Betroffenen zu regeln.

B LAGE, GRÖSSE, HÖHENENTWICKLUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

LAGE:

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Peiting, wird im Osten von der Wanderhofstraße und im Südwesten von der Bahnlinie Weilheim-Schongau begrenzt. In nördlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet.

GRÖSSE:

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Nettobauland

a) bereits bebaut	ca.	9200 m ² = 0,92 ha
b) un bebaut	ca.	29500 m ² = 2,95 ha

öffentliche Verkehrsflächen, Straßen, Wege

a) bereits bestehend	ca.	1800 m ² = 0,18 ha
b) geplant	ca.	3900 m ² = 0,39 ha

öffentliches bzw. -Straßenbegleitgrün

ca. 800 m² = 0,08 ha

BRUTTOBAULAND GESAMT

ca. 45200 m² = 4,52 ha

HÖHENENTWICKLUNG:

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden ab.

Die genaue Höhenentwicklung ist in punktartiger Linie im Bebauungsplan in Form von 1 m Höhenschnitten eingetragen. Die Ausgangshöhe bildet die Garageneinfahrt des westlichsten Baukörpers an der Lexestraße, Fl-Nr. 786.

Die neue, geplante Bebauung wird der vorhandenen Topographie weitgehend angepaßt, wobei die Geländemulde im Nordosten des Baugebietes aufgefüllt werden soll.

UNTERGRUND:

Das Baugebiet besteht aus einem unterschiedlich geschichteten Lehm-Kiesboden; der Grundwasserstand ist aufgrund der topographischen Verhältnisse unterschiedlich.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das gesamte Baugebiet gliedert sich in 2 Bereiche: Dem östlichen Bereich mit bestehender Wohnbebauung entlang der Wanderhofstraße, sowie dem westlichen, noch unbebautem Gebiet entlang der Lexestraße.

Im östlichen Bereich ist keine zusätzliche Bebauung geplant; die Baugrenzen sind so dimensioniert, daß Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Das Gebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" mit offener Bauweise festgesetzt.

Im noch unbebauten, westlichen Gebiet sind im Zentrum des Planungsgebietes 3-geschoßige Bauten für den sozialen Wohnungsbau (ca. 29 WE) vorgesehen (siehe Anlage 1). Entlang der Erschließungsstraße sind giebelständige, 2-geschoßige Doppelhäuser für 12 WE geplant.

Alle anderen Bereiche sollen mit 2-geschoßigen Ein- oder Zweifamilien-Wohnhäusern, mit teilweise freistehenden Garagen, bebaut werden.

Entlang des neuen Ortsrandes im Westen und Norden des Planungsgebietes ist in den Festsetzungen ein 5 m breites, privates Pflanzgrün geplant. Die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzungen sind von ihrer Zahl her geregelt; auf eine Standortfestsetzung wurde jedoch verzichtet.

- geplante Wohneinheiten:			
Geschoßwohnungsbau		29 WE	
Doppelhäuser 2 WE/Haus		12 WE	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 24 x 1,5 WE/Haus		<u>36 WE</u>	77 WE
- max. Bevölkerungszuwachs im Baugebiet:			
77 WE x 3 Einwohner/WE			= 231 Einwohner

D VER- UND ENTSORGUNG

ELEKTRIZITÄT:

Über dem Planungsgebiet verläuft in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung eine 20 KW-Hochspannungsleitung. Diese Leitung soll nun im Bereich des Planungsgebietes verkabelt werden.

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Trafostation im Süden und einer neu geplanten Station im Norden, welche vom LEW-Schongau errichtet wird.

WASSER:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peiting. Der Anschluß erfolgt über Wanderhof- und Lexestraße.

ABWASSER:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Peiting. Der Hauptsammler liegt in der Wanderhofstraße und erschließt im geplanten Straßenraum das Baugebiet.

MÜLL:

Feste Abfallstoffe werden durch ein Müllabfuhrunternehmen beseitigt.

E ERSCHLIESSUNG

FAHRVERKEHR:

- erfolgt über die Wanderhofstraße im Osten und die Lexestraße im Westen.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme wird die Wanderhofstraße ausgebaut (Ausbaubreite 6,0 m einschl. Gehweg). Im Bereich Fl.-Nr. 786 sind hierfür Grundabtretungen notwendig, welche im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren neu geregelt werden. Ein Verschwenken der Wanderhofstraße in östlicher Richtung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich. Die südliche Einmündung Lexestraße in die Wanderhofstraße und der Anschluß an die Münchener Straße wird über einen gesonderten Bebauungsplan geregelt.

Ab der Fl.-Nr. 786 verschwenkt die ehemalige Lexestraße nach Osten und wird hier als verkehrsberuhigte Zone ohne straßenbegleitenden Gehweg bis zur Wanderhofstraße geführt.

Die westliche Erschließungsspanne ist ebenfalls nach dem Konzept der verkehrsberuhigten Zone geplant - Straßenraumbreite 6,0 m.

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes in Richtung Westen und Norden erfolgt über die ehemalige Lexestraße und einer Stichstraße zu Fl.-Nr. 793.

RUHENDER VERKEHR:

Nach den Landkreisrichtlinien ist pro Wohneinheit je 1 Garagenstellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für den Geschößwohnungsbau sind die Stellplätze in einer Tiefgarage geplant.

Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum geplant. Für den Geschößwohnungsbau sind innerhalb der Anlage Stellplätze ausgewiesen.

SCHALLSCHUTZ:

Entlang der Bahnlinie ist, gemessen ab Achse Bahnkörper, eine 35 m breite, anbaufreie Zone festgesetzt.

Weitere lärmschutztechnischen Maßnahmen sind aufgrund der Lage des Baugebietes nicht erforderlich.

Peiting, 12.12.1991

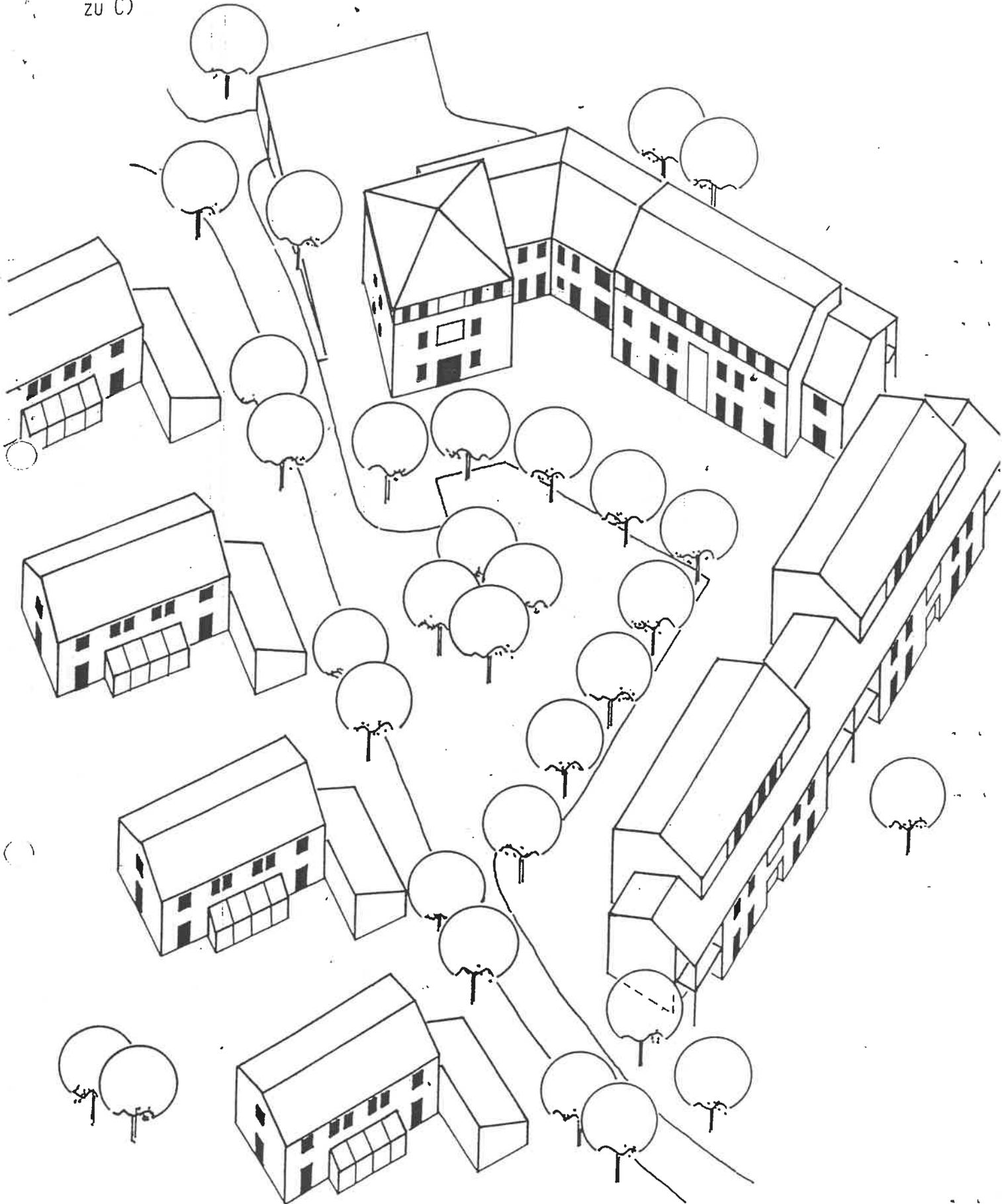
Markt Peiting

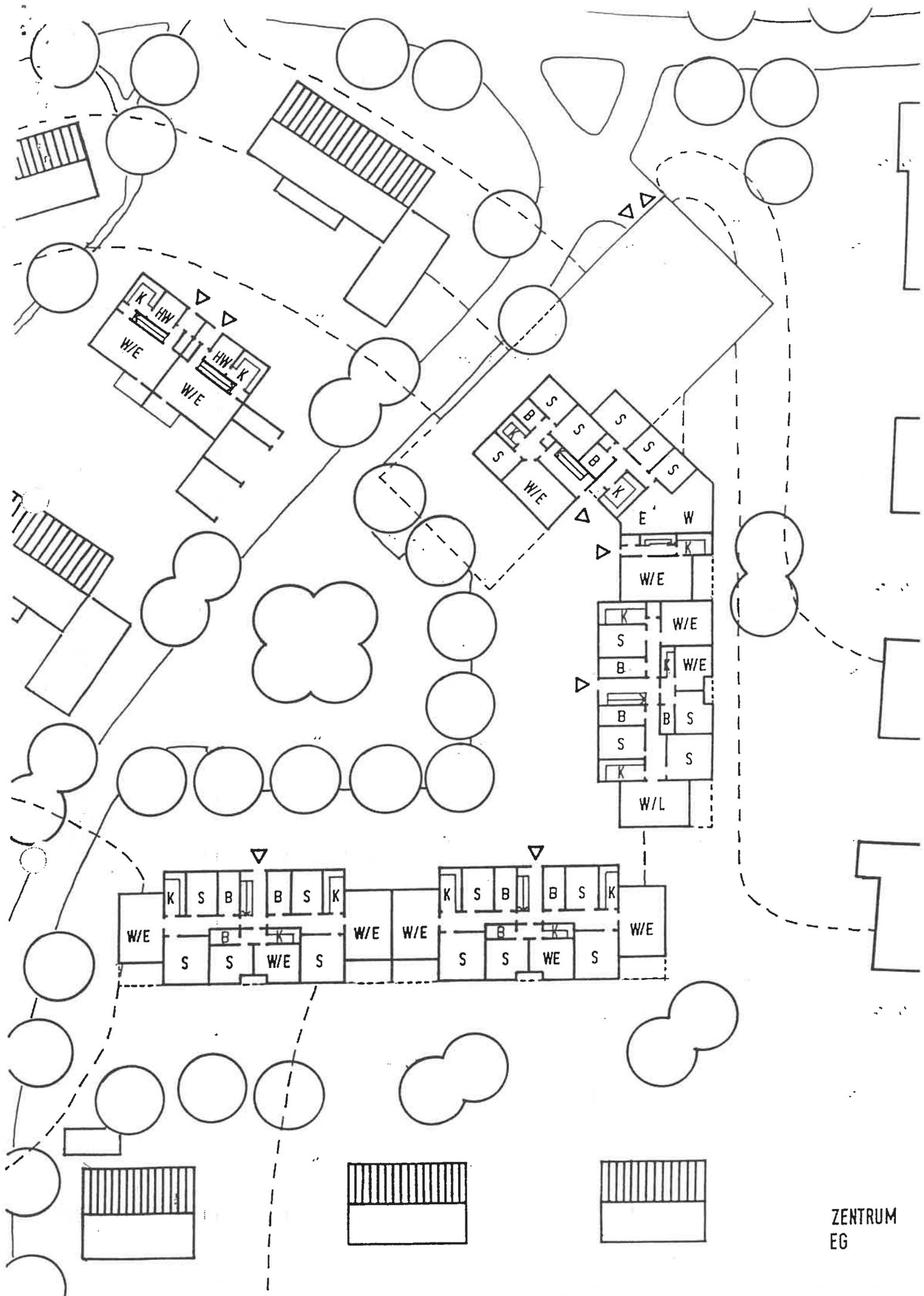

.....
Sesar, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:
Hohenpeißenberg/Gräfelfing
08.11.1990

Geändert:
Hohenpeißenberg/Gräfelfing
19.07.1991, 12.12.91

ANLAGE 1: 3-GESCHOSSIGE WOHNANLAGE FÜR CA. 29. WE MIT TIEFGARAGE
ZU C)





ZENTRUM
EG

