

BEBAUUNGSPLAN "Nördlich der Hofener Straße", Birkland
Marktgemeinde Peiting

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Im Zuge der Gemeindegebietsreform wurde die ehem. Gemeinde Birkland in die Marktgemeinde Peiting eingegliedert. Zu diesem Zeitpunkt besaß die Gemeinde Birkland keinen Flächennutzungsplan. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Peiting ist der eingegliederte Gemeindeteil noch nicht enthalten.
2. Der Markt Peiting hat die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist das Gebiet dieses Bebauungsplanes als Allgem. Wohngebiet ausgewiesen.
3. Der Ortsteil Birkland ist überwiegend ländlich orientiert. Die Bautätigkeit ist gering. Zur Befriedigung der Bauwünsche der ortsansässigen Bevölkerung hat der Marktgemeinderat beschlossen, für die notariell zum Eigenbedarf gesicherten Teilflächen (Weilheimer Modell) einen Bebauungsplan aufzustellen.
4. Um Spekulationen auszuschließen und den Verkauf an Nichtortsansässige zu vermeiden wurde gleichzeitig beschlossen, die entstehende Baulücke entsprechend der derzeitigen Nutzung vorerst als private landwirtschaftliche Grünfläche auszuweisen. Erst nach vollständiger Sicherung dieser Teilfläche durch das Weilheimer Modell für Ortsansässige ist eine spätere Änderung dieser Festsetzung möglich.
5. Die Kreisplanungsstelle wurde am 21.10.1982 mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Der Geltungsbereich liegt am Ostrand des Ortsteils Birkland-Ried, nördl. der Hofener Straße. Er grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 0,62 ha. Das Gelände steigt nach Nordosten zu leicht an.

3. Der Untergrund besteht aus kiesig-lehmigem Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 8...12 m unter Geländeoberfläche.
4. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird mit ca. 0,23 ha als Allgemeines Wohngebiet und mit ca. 0,39 ha als private landwirtschaftliche Grünfläche festgesetzt. Im WA werden 2 Bauparzellen mit max. 4 WE ausgewiesen. In Anpassung an die bestehenden Nachbargebäude nördl. der Hofener Straße und wegen der Ortsrandlage wird die Gebäudehöhe auf I+D (Kniestockhaustyp) beschränkt. Die Baugrenzen wurden bewußt großzügig festgelegt, um den Bauherrn einen individuellen Gestaltungsspielraum zu lassen. Für die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist innerhalb den Baugrenzen genügend Raum vorhanden.

Die geplante Bebauung soll sich positiv ins ländlich dörfliche Ortsbild einfügen.

Zur weiteren Bewirtschaftung des Restgrundstücks Fl.Nr. 369 wird am Ostrand des Baugebiets eine landwirtschaftliche Zufahrt (bzw. Viehtriebweg) eingeplant.

D) Erschließung

1. Die Bauparzellen sind über die vorhandene Hofener Straße erschlossen.
2. Die geplanten Wohnhäuser werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage Birklands angeschlossen.
3. Die Abwässer werden über private Einzelkläranlagen gereinigt und nach DIN 4261 in den Untergrund eingeleitet. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist vor der Erteilung von Baugenehmigungen nachzuweisen.
4. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
5. Die Abfälle werden durch die Müllabfuhr beseitigt.

F) Erschließungskosten

a) Wasserversorgung

Die Kosten für die Erweiterung des Rohrnetzes werden durch die Anschlußgebühren lt. Wassersatzung gedeckt. Hausanschlußleitungen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.

b) Straße, Gehweg, Beleuchtung

Der Ausbauzustand der Hofener Straße reicht vorläufig aus. Ein möglicherweise später notwendig werdender Gehsteig ist im Wesentlichen ohne zusätzliche Abtretung unterzubringen. Die Straßenbeleuchtung wird nach Bedarf erweitert.

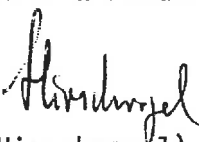
90 % der beitragsfähigen Erschließungskosten können auf die anliegenden Baugrundstücke anteilmäßig umgelegt werden.

Peiting, den **21. MRZ. 1983**
Markt Peiting


.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, 10.11.1982
KREISPLANUNGSSTELLE


(Hirschvogel)
TA

Obersicht M 1:5.000

(Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf)

