

BEBAUUNGSPLAN HEIMGARTENSTRASSE

Markt Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau

BEGRÜNDUNG

(gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG)

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Gebiet dieses Bebauungsplanes ist darin als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
2. Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist geplant. Dabei soll dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.
3. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Wasserschutzgebiet (weitere Schutzzone des Privat-Brunnens der BHS), das den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überdeckt, ist inzwischen rechtlich ohne Bedeutung. Nach Auflösung des Bergwerks wird aus dem Brunnen kein Trinkwasser mehr entnommen.
4. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Marktgemeinde beschlossen, für das Gebiet Heimgartenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Kreisplanungsstelle wurde mit der Ausarbeitung des Entwurfes beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Peiting und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung (Karwendelstraße, Zugspitzstraße, Untereggsstraße) an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Gelände ist nahezu eben.
3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Kies. Der Grundwasserstand beeinträchtigt die Bebauung nicht.
4. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
5. Die Parzellen 2409, 2409/1 und 2411/2 sind bereits bebaut.

C. Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich zu den 3 bestehenden Gebäuden sind 9 weitere freistehende Wohngebäude geplant. Die Trasse der Hochspannungseinführung stellt den endgültigen Abschluß der Bebauung in südlicher Richtung dar. Aus diesem Grunde wurde mit Rücksicht auf den künftigen Ortsrand die Bebauung nach Süden auslaufend abgestuft.

Je Wohnung ist mindestens 1 Garage vorgesehen.

Flächenverteilung:

| | | |
|-----------------------|-------------|---------------|
| Nettowohnbauland | 1,11 | (80 %) |
| Verkehrsflächen, Wege | 0,27 | (20 %) |
| Geltungsbereich | <u>1,38</u> | <u>(100%)</u> |

Wohneinheiten und Einwohner:

| | | |
|-------------------------|---|--------------|
| 7 Gebäude mit max. 2 WE | = | 14 WE |
| 5 Gebäude mit ca. 1 WE | = | 5 WE |
| max. | | <u>19 WE</u> |

19 x 3,0 (durchschn. Belegung) = 57 Einwohner im Geltungsbereich
(davon ca. 8-9 schulpflichtige Kinder)

Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 50 Einw./ha Nettowohnbauland bzw. eine Wohndichte von ca. 17-18 WE/ha Nettofläche.

D. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen sowie über die neue Erschließungsstraße erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwässer werden über die zu erweiternde Kanalisation dem gemeindlichen Klärwerk zugeführt.
4. Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Lech-E-Werke gesichert.
5. Die Abfälle werden durch die Müllabfuhr abgeholt.

E. Überschlägig ermittelte Kosten für Erschließungsanlagen

a) Wasserversorgung

Die Auslagen für die Erweiterung des Rohrnetzes werden durch die Anschlußgebühren lt. Wassersatzung der Marktgemeinde gedeckt.

Die Kosten für Hausanschlußleitungen sind vom Anschließenden zu tragen.

- b) Abwasserbeseitigung (innerhalb des Geltungsbereiches)
ca. 260 m x 300 DM/lfm.
Hausanschlußleitungen wie a) 78.000.-DM

- c) Straßen und Wege
180 m (Profil: Fahrb. 5,5 m, 2 x 1,5 m Gehsteig
a` 400 DM/lfm.
1/1 Anteil 72 000 DM
135 m (Profil: Fahrb. 5,5 m, 2 x 1,5 m Gehsteig
a` 400 DM/lfm.
1/2 Anteil 27.000.-DM

- d) Straßenentwässerung pauschal ca. 24.000.-DM

- e) Straßenbeleuchtung
ca. 4 Einheiten a` 2 000 DM 8.000.-DM

- f) Nebenkosten (Vermessung, Vermarkung, Planung und Verbriefung etc.)
pauschal ca. 3.000.-DM
212.000.-DM

Das ergibt einen Erschließungskostenaufwand ohne Berücksichtigung der Kosten für die Wasserversorgung und den Grunderwerb von Verkehrs- u. Grundflächen

von ca. 19 DM/qm Nettowohnbaufläche

bzw. ca. 11.160 DM / Wohneinheit WE

90% der beitragsfähigen Erschließungskosten können auf die Anlieger umgelegt werden

F. Nachfolgelasten

Nachfolgelastenbeiträge können von der Gemeinde erhoben werden.

Peiting, - 5. April 1977
Marktgemeinde Peiting

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim, 10.12. 1976
KREISPLANUNGSSTELLE
(Hirschvogel)
TKOI