

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Östlich der Wankstraße"

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen im Jahre 1966 genehmigten Flächennutzungsplan. Ein neuer Flächennutzungsplan ist derzeit in Aufstellung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan entsprechend der Ausweisung dargestellt.

2. Für den Teilbereich "Östlich der Wankstraße" besteht seit Jahren ein Bebauungsplanentwurf des Marktbauamtes. Auf der Grundlage dieses "Schubladenplanes" erfolgte die Bebauung und Erschließung. Die Planung wurde nicht ins Verfahren gebracht.
3. Der Marktgemeinderat hat am 28.04.1981 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der Wankstraße" mit dem dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Das Konzept der Bebauung und Erschließung ist durch den alten "Schubladenplan" größtenteils vorgegeben. Die geordnete bauliche Entwicklung der noch unbebauten Grundstücke soll gesichert werden.
4. Die Planungsstelle des Landkreises wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt südlich des Ortszentrums zwischen Wankstraße und dem Kiesgrubengebiet am Kolbenkreuzweg. Es reicht bis zum Ortsrand im Süden.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 3,95 ha. Das Gelände ist meist eben bis leicht geneigt.
3. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand beeinflusst die Bebauung nicht.
4. Das Gebiet ist zum Teil bereits bebaut.
5. Eine Weiterentwicklung nach Süden ist wegen der angrenzenden Schutzzone der Wasserversorgung nicht möglich. Die südlichste Bauzeile bildet somit den Ortsrand.
6. Das Kiesgrubengelände östlich des Geltungsbereiches soll rekultiviert werden.

C) Geplante bauliche Nutzung - Konzept

Der Ansatz der lockeren Wohnbebauung durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Südteil soll durch die Planung gesichert werden. Entlang der Wankstraße und im nördlichen Teilbereich ist eine maximal zweigeschoßige Bebauung vorgesehen, während nach Südosten zu der Haustyp I + D als Übergang zur bestehenden Bebauung östlich des Hochplatten-Weges und zum Ortsrand hin eingeplant ist.

Ein Teil der Gebäude von Haustyp II könnte auch als "Doppelhaus" ausgeführt werden.

Die Baugrenzen würden bewußt großzügig bemessen, so daß für den einzelnen Bauherrn sowohl von der Situierung als auch von der Gestaltung her ein individueller Spielraum verbleibt. Der vielfach anzutreffenden "Planungsmonotonie" soll dadurch vorgebeugt werden. Allerdings sind durch geeignete Textfestsetzungen gewisse Einschränkungen und Bindungen zu beachten. (Haustyp; GFZ, Grundfläche etc.)

Sofern die erforderlichen Garagen nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen untergebracht werden können, sind hierfür spezielle Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Um die gewünschte Ausführung mit Satteldach auch als Grenzbebauung zu ermöglichen, wurde durch Textfestsetzung die gesetzliche Regelung nach Art. 7 (5) BayBO erweitert.

Zusätzlich zu den 10 bestehenden Wohngebäuden sind 18 weitere Gebäude eingeplant. Das entspricht einem Zuwachs von ca. 27 Wohneinheiten (Annahmeschnitt: 1,5 WE je Wohngebäude) und somit einem Zuzug im Geltungsbereich von ca. 80 Personen (ca. 3 Pers. je WE).

<u>Flächenverteilung:</u>	Allgem. Wohngebiet	1,12 ha
	Reines Wohngebiet	1,96 ha
	Verkehrsflächen	0,87 ha
		<hr/>
	Geltungsbereich	3,95 ha
		=====

Dichtewerte: (incl. Bestand)

ca. 14 WE/ha Nettowohnbauland
ca. 42 WE/ha Nettowohnbauland

D) Erschließung

1. Das Gebiet wird über die bestehenden und geplanten Gemeindestraßen und Wege erschlossen. Die Wankstraße mündet im Norden in die B 23 und schafft somit den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz.

Eine Fußwegquerverbindung vom Hochplattenweg zur Wankstraße verkürzt den Zugang zum Spielplatz südlich des Wellenbades sowie zum Erholungsraum Peitnachufer.

2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation dem gemeindlichen Klärwerk zugeführt.
4. Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Lech-E-Werke gesichert.
5. Die häuslichen 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

analog a)

c) Straßen und Wege

300 m (Profil 2 x 1,5 m Gehsteig, 7 m Fahrbahn)		
a' 550 DM/lfm	1/2 Ant. (Wankstraße) =	ca. 82.500,--
220 m (Profil 2 x 1,5 m Gehsteig, 5,5 m Fahrbahn)		
a' 450 DM/lfm	1/1 Ant. (Aggensteinstraße) =	ca. 99.000,--
150 m (Profil 1 x 1,0 Gehsteig, 5 m Fahrbahn)		
a' 350 DM/lfm	1,1 Ant. (Tegelbergstr.) =	ca. 52.500,--
200 m (Profil 1 x 1,0 m Gehsteig, 5m Fahrbahn)		
a' 350 DM/lfm	1/1 Ant. (Hochplattenweg) =	ca. 70.000,--
65 m (Stichstraße mit Wendeplatte)		
a' 300 DM/lfm	1/1 Ant.	= ca. 19.500,--
50 m Fußweg		
a' 120 DM/lfm	1/1 Ant.	= ca. 6.000,--

d) Straßenentwässerung pauschal ca. 75.000,--

e) Straßen- und Wegebeleuchtung pauschal ca. 35.000,--

f) Nebenkosten (Vermessung, Vermarkung, Verbriegung, Planung etc.) ca. 10.500,--

450.000,--

=====

Bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches ergibt sich daraus (ohne Berücksichtigung der Kosten für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und des Grunderwerbs v. Verkehrsflächen!!) ein

Erschließungsaufwand von ca. 22,-- DM/qm Nettowohnbauland

90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes können auf die Anlieger umgelegt werden.

F) Bodenordnende Maßnahmen

nicht notwendig

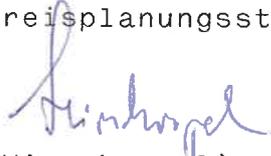
Peiting, 26. August 1981

Markt Peiting


Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i.OB, den 12.06.1981
Kreisplanungsstelle


(Hirschvogel)
TA