

Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 71
"Oberer Hauptplatz"

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 71 "Oberer Hauptplatz"
des Marktes Peiting

Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658
mail@vonangerer.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Peiting, es umfasst Teile des historischen Ortskernes.

Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut. Auf einzelnen Grundstücken befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting ist das Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt.

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über bereits vorhandene Straßen erschlossen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation des Marktes Peiting, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz des Marktes.

Das Gebiet wird von LEW AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung im Markt Peiting erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Ortskern von Peiting befindet sich ein Hotelbetrieb, der aufgrund der Nachfrage eine Erweiterung anstrebt. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Varianten zu einer Erweiterung des Baukörpers und einer Aufstockung untersucht. Dabei hat sich herausgestellt, dass die gewünschte Erweiterung nur durch eine Erhöhung des Baukörpers um ein Geschoss möglich wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erhöhung des Baukörpers auf dem Grundstück des Hotels und auf anderen Grundstücken ermöglicht werden.

Mit dieser Maßnahme soll das Ortszentrum von Peiting gestärkt werden, was den Zielvorstellungen der Sanierung entspricht.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau

Auf der Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass der Großteil der Gebäude über zwei Vollgeschosse verfügt. Lediglich bei den Gebäuden mit steilerer Dachneigung bestehen in einzelnen Gebäuden bereits Vollgeschosse in den Dachgeschossen.

Um die dringend erforderliche Erweiterung des Hotels auf der Fl.Nr. 175/3 zu ermöglichen, wird für dieses Gebäude eine um 1,90 m höhere Wandhöhe festgesetzt. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung der angrenzenden Grundeigentümer und zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke wurden auch hier höherer Wandhöhen festgesetzt.

Das Maß der Erhöhung steht in Relation zu den bereits bestehenden Wandhöhen. Die Erhöhung der höchstzulässigen Wandhöhen liegt zwischen 1,00 m und 1,90 m. Lediglich für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude am Hauptplatz wurde die bestehende Wandhöhe festgesetzt.

Bei der Festlegung der Dachneigungen wurde zwischen flacher und steiler geneigten Gebäuden differenziert.

Eine Erweiterung der Grundfläche wurde nur auf zwei Parzellen, auf denen die Grundflächenzahl unter den Werten der Nachbarbebauung liegt, ermöglicht.

Bei der bestehenden Gebäudeanordnung sind bereits heute an den seitlichen Grundstücksgrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen des § 6 BayBO unterschritten. Zur Wahrung der historischen Baustruktur wurden die Baugrenzen an den seitlichen Grenzen auf die bestehenden Gebäudekanten gelegt. In den Festsetzungen ist geregelt, dass die Baugrenzen Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO haben. Im Zuge von Baumaßnahmen muss von den Planfertigern die Forderung nach einem ausreichenden Brandschutz, Belichtung und Belüftung erfüllt werden.

Im Rahmen der Grünordnung wurden lediglich die wertvollen Bäume auf einzelnen Baugrundstücken als zu erhaltend festgesetzt.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Um Störungen für die Wohnnutzung zu vermeiden, wurden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2.8 für nicht zulässig erklärt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über eine höchstmögliche Grundfläche für die einzelnen überbaubaren Flächen.

4. Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen ehem. B17 (Obere Straße) sowie der ehem. B23 (Hauptplatz). Unter den Hinweisen durch Text wurden Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen mit aufgenommen. Auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht-Nr. 208073/3 vom 19.02.2009 des Ingenieurbüros Greiner wird verwiesen.

5. Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, und das bestehende Baurecht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen weitgehend festgeschrieben wird, muss die Eingriffsregelung des Bayer. Naturschutzgesetzes nicht angewendet werden.

6. Umweltprüfung

Nachdem der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden

7. Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden die Grundstückszuschnitte nicht geändert. Einfache Grenzregulierungen sind nach wie vor möglich. Größere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Erschließungskosten

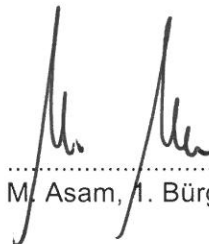
Nachdem sämtliche Grundstücke bereits erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten an.

München, 26. Mai 2008
geändert am 17. März 2009
geändert am 26. Mai 2009



.....
E. v. Angerer

Peiting, 26. Mai 2008
geändert am 17. März 2009
geändert am 26. Mai 2009



.....
M. Asam, 1. Bürgermeister

Anlage

Bestandsplan mit Dachlandschaft und Bestandshöhen

