

2.0

Begründung

2.1

Bestand

2.1.1

Flächen

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 43.280 qm die sich aus den Grundstücken mit den Flurnummern 1216 T (Birkenweg), 1217 T (Espenweg), 1218, 1220, 1221, 1222, 1222/1, 1235/3 T (Kampfgartenweg), 1236 T (Angeremoosfeldweg) zusammen setzt. Ein Teil der Grundstücke sind in Gemeindebesitz.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Birkenweg und Espenweg, im Osten durch den Angeremoosfeldweg, im Süden durch den Kampfgartenweg und im Westen durch Reihenhäuser mit einer GFZ von 0,4 - 0,7 begrenzt, die im Flächennutzungsplanentwurf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Das gesamte Grundstück ist unbebaut, das Gelände kann als eben angesehen werden. Auf dem Planungsgebiet ist kein Baumbestand vorhanden.

Der hohe Grundwasserstand ist bei der Bebauung zu beachten.

2.1.2

Ver- und Entsorgung

Elektrizität:

Die Versorgung erfolgt über eine neue Trafo-Station, die von der LEW-Schongau errichtet werden wird. Der Standort hierfür ist an der Kreuzung Birken-, Espenweg vorgesehen.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Peiting. Der Anschluß erfolgt vom Kampfgarten- und Angeremoosfeldweg her.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Peiting. Der geplante Kanal liegt im Kampfgarten- und Angeremoosfeldweg, sodaß sich Anschlußmöglichkeiten aufgrund der Erschließungsstraßen am Kampfgartenweg ergeben.

Müll:

Die festen Abfallstoffe werden durch Müllabfuhrunternehmen beseitigt.

2.1.3

Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsbereiches erfolgt vom Ortszentrum her über Poststraße, Gumpenweg, Birkenriedstraße und dem Kampfgartenweg.

Der Planungsbereich wird durch vier in Nord - Süd-richtung verlaufende Anliegerstraßen erschlossen, die in Ost - Westrichtung durch Fußwege verbunden sind. Die Anliegerstraßen sind 5,5 m breit, die sich durch Platzsituationen und Ausweichstellen gelegentlich erweitern. Nach dem Konzept der verkehrsberuhigten Zonen existieren keine straßenbegleitenden Fußwege, vielmehr steht der Straßenraum allen Nutzern gleichberechtigt zur Verfügung.

#### 2.1.4

#### Umliegende Bebauung

Das Planungsgebiet grenzt nur im Westen an ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 - 0,7, im Süden grenzt ein geplantes Sportzentrum an das Gebiet.

#### 2.2

#### Zielvorstellungen

#### 2.2.1

#### Flächennutzungsplan

Für den Markt Peiting besteht bisher ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Derzeit erfolgt eine Neuauflage d. Flächennutzungsplanes. Sämtliche nachgeordnete Maßnahmen d. Bauleitplanung haben sich an den im Flächennutzungsplan formulierten Zielvorstellungen zu orientieren bzw. diese weiter zu präzisieren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Entwurf des FNP die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### 2.2.1.1

#### Bevölkerung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde betrug am 1.10.1979 10.778 Einwohner. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine mittlere Wohnsiedlungstätigkeit aus, die sich durch diesen Bebauungsplan um 43 Einfamilienhäuser und 3 Etagenwohnhäuser erweitern kann.

#### 2.2.1.2

#### Vegetation

Die Fläche des Geltungsbereiches ist baumlos und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

#### 2.2.2

#### Bauform

Mit der vorgeschlagenen Bebauung soll kein Bruch zur bestehenden Bebauung erzeugt werden, vielmehr soll sie in Struktur und Maßstab in die Umgebung integriert werden. So nimmt die Bebauungsdichte in Richtung Osten ab, um eine möglichst weiche Verbindung zur offenen Landschaft zu ermöglichen. Im Westen ist die Bebauung dichter, um sich hier an die benachbarte Reihenhausbebauung anzupassen. Die Garagen werden in fast allen Fällen durch Abschleppen des Satteldaches

des Hauptgebäudes mit diesem zu einem gegliederten Baukörper zusammengefaßt.  
Durch Wechsel der Firstrichtung und Stellung der Gebäude zur Straße werden verschiedene differenzierte Abfolgen des Straßenraumes gebildet.

### 2.2.3

#### Freiflächen

Das System der Anliegerstraßen mit den platzartigen Erweiterungen in der Mitte der Straßenabschnitte und den daran angeschlossenen Fußwegen, die die Verbindung der einzelnen Anliegerstraßen herstellen, ist das Hauptelement der Freiflächen. Des weiteren bestehen noch kleine Grünflächen am Ende der ost-westlich verlaufende Straßen.

### 2.2.4

#### Schallschutz

Ergänzung:  
Lt. Beschluß des Marktgemeinderates vom 28.10.80 sollen Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen auf dem anschließenden Sportgelände vorgenommen werden.

Die Richtlinien der mit ME vom 13.3.1973 veröffentlichten Vornorm DIN 18005 finden im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes keine Anwendung. Die das Gebiet tangierenden Straßen sind weder Hauptverkehrs- noch Durchgangsstraßen, es sind auch keine Hauptsammelstraßen. Die Verkehrsbelastung ist äußerst gering. Aus diesem Grunde wurde auch im Bebauungsplan keine Festsetzung über Schallschutzmaßnahmen getroffen.

### 2.3.0

Die Erschließungskosten für Straßen und Wege einschließlich der Straßenbeleuchtung werden von der Gemeinde getragen, bzw. über die Erhebung des Erschließungsbeitrages von den Anliegern bezahlt. Bei den anderen Erschließungskosten (Strom, Wasser, Abwasser) werden die Anschlußbeiträge direkt vom Maßnahmeträger auf den Anlieger überwält. So ergibt sich eine Anschlußgebühr je Haus von ca. DM 2.000,-- für den Wasseranschluß und von ca. DM 4.000,-- für die Abwasserbeseitigung.

Für Teile des Fußwegenetzes, die nicht der direkten Erschließung von Baugrundstücken dienen, können von der Gemeinde keine Anliegerbeiträge erhoben werden.

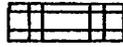
München, den 14.12.1979.....  
ergänzt lt. Beschluß des Marktgemeinderates  
vom 14.1980 und 28.10.1980

.....  
Entwurfsverfasser

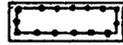
### 3.1 Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



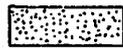
Allgemeines Wohngebiet



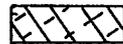
Gewerbegebiet



Flächen für den Gemeinbedarf



Grünflächen



Mischgebiet



Flächen für die Forstwirtschaft



Abgrenzung der Fläche des Bebauungsplans  
Kampfgarten- / Espenweg

**Stellplatznachweis****Allgemeines Wohngebiet (WA), GFZ 0,3****Allgemeine Flächen**

Für jedes Grundstück sind Garagenflächen in ausreichendem Maße ausgewiesen. Da die überwiegende Zahl der Grundstücke eine Nutzung zuläßt, die zu Wohnflächen über 150,0 qm führt, sind die Bauflächen für Garagen so bemessen, daß Doppelgaragen möglich sind. Die Besucherstellplätze, je 2 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz, befinden sich als Parkstreifen an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

**Allgemeines Wohngebiet (WA) GFZ 0,6**

Hier sind in 9 Häusern insgesamt 28 Wohneinheiten vorgesehen. An Stellplätzen sind 20 Gemeinschaftsgaragen und 20 Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Vor dem Wohngebäude am Kampfgartenweg befinden sich als Parkstreifen weitere fünf Parkplätze für diese Wohnanlage, so daß damit die lt. Kreisverordnung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind.

# BEGRÜNDUNG

Anlage 3.2

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung - Änderung - Ergänzung -

des verbindlichen Bauleitplanes Nr. \_\_\_\_\_ der Gemeinde Peiting

"Kampfgarten-/Eспенweg"

Ortsteil Birkenried Landkreis Weilh.-Schongau Planbezeichnung: \_\_\_\_\_

Fl.-Nr. 1216 T, 1218, 1220, 1221, 1222, 1222/1, 1235/3 T, 1236 T

Gemarkung Peiting Plandatum: \_\_\_\_\_ Änderungsvermerk: \_\_\_\_\_

Entwurfsverfasser: \_\_\_\_\_

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 1.10.1979 EW 10.778 Richtzahl bis 19 \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ EW

Gemeinde mit - ~~geringer~~ - mittlerer - ~~stärker~~ - Wohnsiedlungstätigkeit.

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: ~~Klein- u. Mitt.~~ - ~~Unt.~~ - ~~Mittel- u. Ober-~~ Zentrum

EW

## A. Baurechtliche Voraussetzungen

- Die - Aufstellung - ~~Änderung - Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. - § 2 Abs. 2 BBauG - § 8 Abs. 2 - Satz 1 - Satz 3 - BBauG
- Das Baugebiet wird - ganz - ~~teilweise~~ - als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ - ~~reines Wohngebiet~~ - allgemeines Wohngeb. - ~~Mischgebiet~~ - ~~Dorfgebiet~~ - ~~Kerngebiet~~ - ~~Gewerbegebiet~~ - ~~Industriegebiet~~ - ~~Wohnparkgebiet~~ - ~~Sondergebiet~~ - festgesetzt.
- In dem - in Aufstellung befindlichen - ~~geordneten~~ - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz - ~~teilweise~~ - als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 14.2.1978 Nr. 40 Seite - : \_\_\_\_\_

## B. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BBauG, \_\_\_\_\_ m \_\_\_\_\_<sup>2</sup> der Ortsgrenze von \_\_\_\_\_. Es erhält über ~~die~~ den Kampfgarten- u. Espenweg -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der \_\_\_\_\_ - Straße erfolgt der Anschluß - innerhalb - außerhalb - der Ortsdurchfahrtsgrenze.

- Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:   
 /.

- Der nächste zentrale Ort ist: Schongau Entfernung vom Planungsgebiet: 5 km

### 4. Entfernungen zu

a) Bahnhof <u>Peiting Nord</u>	<u>1.000</u> m	f) Gemeindkanzlei . . . . .	<u>1.000</u> m
b) Omnibus/ <del>Karabahn</del> -Haltestelle	<u>450</u> m	g) <u>kath.</u> - Kirche <sup>3</sup>	<u>1.000</u> m
c) Volksschule . . . . .	<u>1.000</u> m	h) <sup>ev.</sup> Postamt . . . . .	<u>1.300</u> m
d) Kindergarten . . . . .	<u>800</u> m	i) _____	_____ m
e) Versorgungsläden . . . . .	<u>800</u> m	k) _____	_____ m

<sup>1</sup> TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben)

<sup>2</sup> Himmelsrichtung

<sup>3</sup> Konfessionsangabe

**C. Beschaffenheit des Planungsgebietes**

1. Geländeverhältnisse:

Ebene

2. Vorhandener Baumbestand:

keiner vorhanden

3. Bodenbeschaffenheit:

sandiger Boden

4. Max. Höhenunterschied: \_\_\_\_\_ m

5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: 2,0 - 2,5 m

6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:

vermutlich Trennagen

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:

3. Eine Flurbereinigung ~~ist~~ wird nicht durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

**E. Bauliche Nutzung**

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
WA	4,33	1218, 1220, 1221, 1222, 1222/1

**2. Flächenanteile**

Brutto-Baufläche	4,33	ha, = 100	v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0,86	ha, = 19,8	v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie			
a) _____		ha, = _____	v. H.
b) _____		ha, = _____	v. H.
c) _____		ha, = _____	v. H.
d) _____		ha, = _____	v. H.
<b>Netto-Wohngebiet</b>	<b>3,47</b>	ha, = <b>80,2</b>	v. H.

3. Es wurden 41 Parzellen mit 43 Wohngebäuden und etwa 65 Wohneinheiten, 57 Garagen, 20 Pkw-Stellplätzen und 27 Gemeinschaftsstellplätze für Besucher auf öffentl. Kinderspielflächen ausgewiesen.

4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 200 Einwohner mit 33 volksschulpflichtigen Kindern.





