

TEIL B: BEGRÜNDUNG

MARKT PEITING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 74
„ZWISCHEN SCHULGELÄNDE UND
AMMERGAUER STRASSE“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEM. §13 A BAUGB**

München, den 15.10.2012
geändert am 25.02.2014
geändert am 28.04.2015
geändert am 28.07.2015 (red.)

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke
- Teil B - **Begründung**
- Teil C Schalltechnische Untersuchung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 74
„Zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
des Marktes Peiting

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

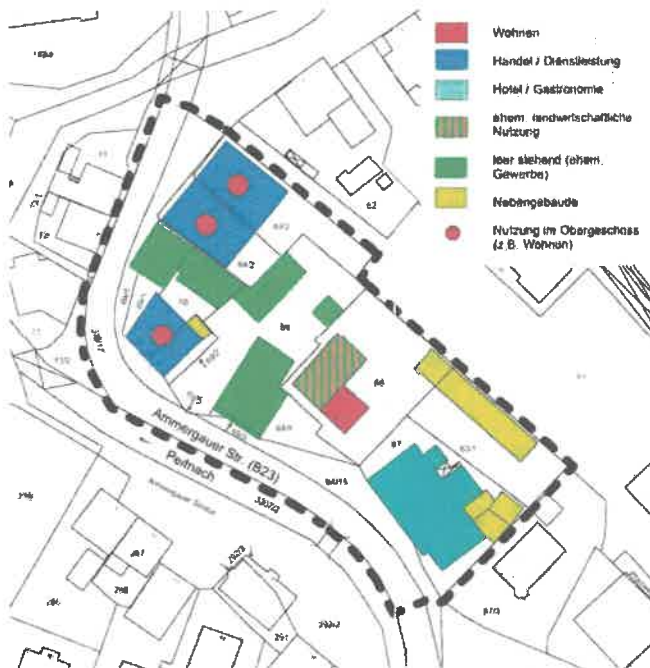
1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebietes



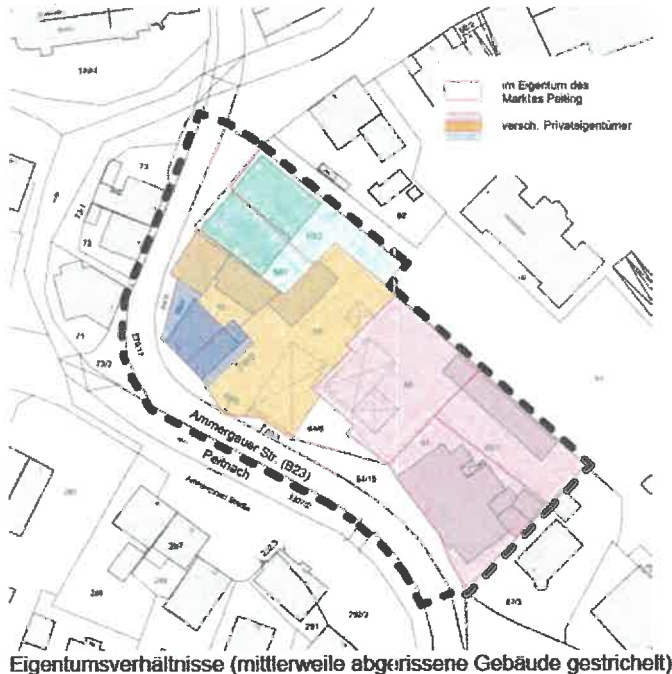
Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortsmitte des Marktes Peiting zwischen der Kirche im Norden, der Hauptschule im Osten und der Ammergau Straße im Westen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 63/1, 63/2, 64/2, 64/6, 64/8, 64/15, 67, 68, 69, 69/1, 69/2, 69/3, 69/5, 70 und 579/17 (Teilfläche). Das Planungsgebiet ist eben.



bestehende Gebäudenutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bebaut. Im Norden auf den Grundstücken Fl.Nr. 63/2 und 64/2 befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus „Sailer“. Daran schließt das ehemalige leer stehende Areal der TAURUS-Vertriebs GmbH an. Bei dem in der Kurve liegenden Gebäude Ammergauer Str. 5+ 5a handelt es sich ebenfalls um ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Anwesen Ammergauer Straße 9 wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt, der Wohntrakt ist vermietet. Im Süden befindet sich Gasthof und Hotel „Dragoner“ .



2. Ziel und Zweck der Planung

Die leer stehenden Gebäude stellen in der Ortsmitte von Peiting einen städtebaulichen Missstand dar. Ungünstige Grenzverläufe erschweren zudem eine sinnvolle Neubebauung. Daher ist das Ziel des Marktes, mit der Bebauungsplanung das Gebiet neu zu ordnen. Die vorhandene ortstypische Baustruktur soll erhalten bzw. wieder hergestellt werden, die Nutzungsmischung erhalten, die Ortsmitte mit Flächen im Handel- und Dienstleistungsbereich gestärkt und zentrumsnahes Wohnen ermöglicht werden.

3. Planungskonzept

Für das Planungsgebiet wurden nach einer detaillierten Bestandsaufnahme verschiedene Bebauungskonzepte zur Neuordnung des Gebietes entwickelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass zunächst nur der Bereich der ehem. Taurus-GmbH neu bebaut wird und erst in späteren Bauabschnitten die anderen Grundstücke umstrukturiert werden.



Bebauungsvorschlag

Die Raum fassende Bebauung entlang der Ammergauer Straße soll erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Daher sind die Baukörper wie bisher entlang der Straße angeordnet. An Engstellen zwischen Gebäude und Straße wurden die Baulinien etwas von der Straße abgerückt, um den Gehweg zu verbreitern. Die giebelständige Bebauung wurde durch die Festlegung der Firstrichtungen festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich werden zwei längliche Baukörper so platziert, dass sich ruhige Wohnbereiche in Südost bzw. Nordwestrichtung zum grünen Pfarrgarten hin ergeben. Die zwischen diesen Gebäuden liegende Grundstücksgrenze soll begradigt werden. Eines dieser Gebäude ersetzt das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Auch vor diesem Gebäude wurde die Grundstücksgrenze begradigt. Die erforderlichen Stellplätze müssen bei der zulässigen Baudichte in Tiefgaragen untergebracht werden.

Das Hauptgebäude des Gasthofs „Dragoner“ hat mit 9 m Wandhöhe schon heute mehr Baumasse als die ihn umgebenden Gebäude und wird daher im Bestand festgesetzt. Mittelfristig wird davon ausgegangen, dass der rückwärtige Bereich umstrukturiert wird. Zugunsten des langen Garagengebäudes an der Grenze zum Pfarrgarten soll ein Biergarten angelegt und die Stellplätze neu geordnet werden. Zur Ammergauer Straße hin befindet sich wie bisher ein Busparkplatz.

Öffentliche Stellplätze für die Läden und Büros entlang der Ammergauer Strasse werden wie bisher vor dem Geschäftshaus „Sailer“ vorgeschlagen und als Senkrechtparker auf Höhe des ehem. landwirtschaftlich genutzten Anwesens.



Planzeichnung des Bebauungsplanes, Stand 15.10.2012

Änderungen während des Verfahrens

Mittlerweile wurden die Gebäude der TAURUS-Vertriebs GmbH auf Fl.Nr. 69 bis auf die Garagen abgerissen, ebenso das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude auf Fl.Nr. 68. Auch erfolgte die Begradigung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurnummern 68 und 69.

Darüber hinaus wurden die Festsetzungen an den Bauvorschlag des Eigentümers von Fl.Nr. 69 angepasst. Dies waren leichte Veränderungen der überbaubaren Flächen und der zulässigen Grundflächen, die Zulässigkeit von Dachgauben und Anregungen aus dem Verfahren gem. §§ 3/2, 4/2 BauGB wie zum Lärmschutz, zur Wasserwirtschaft und Denkmalpflege wurde eingearbeitet.



Planzeichnung des Bebauungsplanes , Stand 13.12.2013

Erneute Änderungen während des Verfahrens



Planzeichnung des Bebauungsplanes (gelb hinterlegt die Änderungen)

Mittlerweile gibt es konkrete Planungen für die Grundstücke mit den FINr. 69 und 70. Das Konzept sieht ein „Nachbarschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen“ mit ca. 14 barrierefreien Miet-Mehrfamilienhauswohnungen vor. An der lärmbelasteten Ammergauerstraße ist als Schallschutz ein Gebäude für Garagen und Abstellräume geplant. Auf Tiefgaragen soll verzichtet werden. Im ruhigen Gartenbereich soll das dreigeschossige Hauptwohngelände entstehen. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, über die auch die Abstellräume über den Garagen angebunden werden sollen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll ein Fußweg als Verbindung zwischen Ammergauer Straße und Schule angelegt und öffentlich gewidmet werden.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf die Baugrenzen, die maximal zulässigen Grundflächen, die Wandhöhen und die Stellplatzanzahl angepasst.

4. Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen / Umweltprüfung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Maßnahme zur Innenentwicklung handelt, kann er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann verzichtet werden.

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

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planungsbereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lärmemissionen wurde eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Ammergauer Straße ausgeschlossen. Um weitere Störungen für die Wohnnutzung zu vermeiden, wurden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2.8 für nicht zulässig erklärt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei der Festsetzung der Grundflächen wurden die Größen der bestehenden Grundflächen herangezogen. Diese wurden lediglich in den o.g. Fällen, in denen der Abstand zur Straße verbreitert wurde, geringfügig verringert. Die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 ist erforderlich, da zum einen die Grundstücke sehr klein sind und durch Tiefgaragen die Grundstücke nahezu gänzlich unterbaut werden.

Ferner wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,30 m bzw. 9,00 m festgesetzt, sowie eine zulässige Dachneigung von 25° - 37°. Diese Werte wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelt und entsprechen dem in der Ortsmitte üblichen

Gebäudetyp. Dachgauben sind wie in anderen innerörtlichen Bereichen ab einer Dachneigung von 35° zulässig, außenwandbündige Dachgauben auch bei geringerer Dachneigung.

Die Summe der zulässigen Grundflächen für die Hauptgebäude beträgt 2.063 qm und ergäbe ohne die Überschreitungsmöglichkeit eine fiktive GRZ für die Hauptgebäude von 0,36. Damit entspricht die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude im Bebauungsplan ca. der Summe der ursprünglichen Grundflächen von 2.100 qm. Die Summe der Geschossflächen liegt bei ca. 4.843 qm, woraus sich für das Planungsgebiet eine GFZ von 0,85 ergibt.

Bei der bestehenden Gebäudeanordnung sind bereits heute teilweise die gesetzlichen Abstandsflächen des § 6 BayBO unterschritten. Zur Wahrung der historischen Baustruktur wurde diese Unterschreitung mit der Festlegung der Baugrenzen wieder ermöglicht. 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 ausreichendem Brandschutz, Belichtung und Belüftung erfüllt werden.

5.3 Stellplätze und Tiefgaragen

Die benötigten Stellplätze für die neu zu errichtenden Gebäude können als oberirdische Stellplätze oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zu- und Ausfahrten wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

5.4 Schallschutz

Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr. 210-3808, vom Oktober 2012, von Möhler + Partner Ingenieure AG, München, geprüft. Diese Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gehen hauptsächlich von der angrenzenden Ammergauer Straße aus.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Ammergauer Straße mit bis zu 69/61 dB(A) Tag/Nacht auftreten. An den lärmabgewandten Fassadenseiten der Plangebäude entlang der Ammergauer Straße treten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 55/47 dB(A) Tag/Nacht auf. In den ebenerdigen Freibereichen entlang der Ammergauer Straße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 67 dB(A) tags. In den ebenerdigen Freibereichen hinter den Baukörpern entlang der Ammergauer Straße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 60 dB(A) tags. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete an den der Ammergauer Straße zugewandten Fassadenseiten um bis zu 9/11 dB(A) und in den ebenerdigen Freibereichen entlang der Ammergauer Straße um bis zu 7 dB(A) tags überschritten. An den lärmabgewandten Fassadenseiten der Plangebäude entlang der Ammergauer Straße sowie in den ebenerdigen Freibereichen hinter den Baukörpern werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Die Baukörper entlang der Ammergauer Straße dienen insbesondere zur Abschirmung von Verkehrsgeräuschen für die abgerückten Baukörper. Für die von der Ammergauer Straße abgerückten Baukörper treten teilweise an den lärmzugewandten Fassaden ohne unmittelbare Abschirmung durch die vorgelagerten Baukörper Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 64/56 dB(A) Tag/Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 4/6 dB(A) Tag/Nacht überschritten. An den übrigen Fassadenseiten dieser Baukörper treten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 58/50 dB(A) Tag/Nacht auf. In den ebenerdigen Freibereichen der von Ammergauer Straße abgerückten Baukörper betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 60 dB(A) tags.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an nahezu allen Fassadenseiten und in den ebenerdigen Freibereichen der abgerückten Baukörper eingehalten.

Maßnahmen gegen Verkehrsärm

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen.

Beim Neubau und bei der wesentlicher Änderung (Eingriff in die Grundrisse) von Gebäuden in den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tagsüber / nachts werden demzufolge weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Baukörper entlang der Ammergauer Straße. An diesen Fassaden der Plangebäude ist der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) mittels grundrissorientierter und/oder baulicher Maßnahmen (gebäudliche Eigenabschirmungen, Laubengangerschließungen, fassadenhoch/-breit durchgängige Prallscheiben, verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten, Abschirmung durch Nebengebäude) dadurch zu gewährleisten, dass vor den betroffenen Fenster/Türen 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dies ist nicht erforderlich, sofern besagte Räume über ein weiteres - an einer nicht entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseite angeordnetes - Fenster belüftet werden können.

Ebenfalls sind Büroräume mit oben beschriebenen grundrissorientierten und/oder baulichen Maßnahmen zu schützen. Alternativ kann der Schutz dieser Räume durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen in Verbindung mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung gewährleistet werden.

Sofern bei den Bestandsgebäuden ein zeitgemäßer Umbau bzw. eine Sanierung durchgeführt wird, ist der Schutz von Aufenthaltsräumen durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen in Verbindung mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung zu gewährleisten.

Mit der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden sowohl für die Innen- als auch der Außenbereiche gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse gewährleistet. Die Errichtung von Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen und ähnliches) ist daher nur dort zulässig, wo der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Anlagenlärm

Der geplante Betrieb von Anlagen (Freischankflächen, oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen) erfordert bauliche, technische und im Hinblick auf die Freischankflächen organisatorische Maßnahmen, um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Die geplanten Anlagen lassen jedoch keine über das übliche Maß hinausgehenden Maßnahmen erwarten.

Die erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet werden vorrangig in einer Tiefgarage untergebracht. Infolge der Tiefgaragennutzung kann es zu Lärmkonflikten mit den Plangebäuden selbst kommen. Lärmkonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft des Plangebietes können ausgeschlossen werden.

Zum Lärmschutz für die unmittelbar oberhalb sowie seitlich an die Tiefgaragenrampen angrenzenden Wohnnutzungen wird vorgesehen, dass die Tiefgaragenrampen in die Gebäude integriert werden bzw. einzuhausen sind sowie an den Innenwänden und -decken schallabsorbierend ausgekleidet werden. Dabei sind die inneren Seitenwände und die Decken der eingehausten bzw. in die Gebäude integrierten Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden (z.B. Tektalan oder technisch vergleichbares Material). Als akustische Mindestanforderung wird ein Absorptionskoeffizient von 0,6 bei 500 Hz festgesetzt.

Die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Garagenrolltore und das Überfahren von Regenrinnen sind bei lärmarmer Ausbildung akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar. Es ist davon auszugehen, dass beim Neubau der Tiefgaragenabfahrt der Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird und die Garagenrolltore sowie die Regenrinnen lärmarm ausgeführt werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird alleine aufgrund des Abstandmaßes bereits ab einem Abstand von etwa 6 m tags und nachts eingehalten.

Lärmkonflikte sind demnach vor allem in den Bereichen der Fassaden, an denen die Zufahrten liegen, mit einem horizontalen Abstand von weniger als 6 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenzufahrten (Überschreitung Spitzenpegelkriterium) zu erwarten. Im Sinne einer Optimierung sollte hier auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden, wenngleich die Geräusche von durch das Wohnen verursachten Fahrzeugbewegungen grundsätzlich auch in Wohngebieten als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die Wohnungen in den Obergeschoßen unmittelbar über den Zufahrten kann ein Vordach über der Tiefgaragenzufahrt mit einer Tiefe von 1 m die Geräusche aus der Tiefgarage um 2 bis 4 dB(A) reduzieren. Jedoch können i.d.R. hierdurch Lärmkonflikte bzgl. kurzzeitiger Geräuschspitzen nicht verhindert werden.

Der geplante Betrieb der Freischankflächen führt tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) zu keinen erheblichen Störungen der Nachbarschaft. Nachts sind Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte gegenwärtig nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist für die Freischankflächen die Notwendigkeit einer Nutzungszeitenbeschränkung auf die Tagzeit anzunehmen.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze im südlichen Bereich des Plangebiets (öffentlich gewidmete Stellplätze bzw. Stellplätze des Hotel/Restaurant Dragoner) führen ebenfalls tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) zu keinen erheblichen Störungen der Nachbarschaft. Nachts sind jedoch auch hier Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte vorab nicht auszuschließen, weshalb hier bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen notwendig werden.

Die notwendigen Anforderungen an den entsprechenden Umfang von baulichen und organisatorischen Maßnahmen auf den Grundstücken FINr. 63/1, 67 bzw. 68 ergeben sich erst aus den detaillierten räumlichen Anordnungen der geplanten Anlagen.

6. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:


Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7,74 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	2,05 ha
Nettobauland: incl. Eigentümerweg	5,69 ha

7. Realisierung / Bodenordnende Maßnahmen


Alle Grundstücke sind bereits erschlossen, daher fallen keine Erschließungskosten an.

Durch den Bebauungsplan werden die Grundstückszuschnitte minimal geändert. Diese Grenzregulierungen werden zwischen den Eigentümern einvernehmlich geregelt. Größerer Boden ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

München, 15.10.2012
geändert am 25.02.2014
geändert am 28.04.2015
geändert am 28.07.2015 (red.)


.....
E. v. Angerer

Peiting, 15.10.2012
geändert am 25.02.2014
geändert am 28.04.2015
geändert am 28.07.2015 (red.)


.....
Asam, 1. Bürgermeister