

**Bebauungsplan "Unterfeldweg I" der Marktgemeinde Peiting  
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8)**

**I. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 1.1 Der Marktgemeinde Peiting liegt ein von der Regierung von Oberbayern genehmigter Flächennutzungsplan (RE vom 11.11.83 - Nr.: 422-4621.1-WM-19.1) vor. Dieser wurde bisher 21-mal im förmlichen Verfahren geändert. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplan wurde bearbeitet, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Geltungsbereich wird mit der 19. Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet (WA) und Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (hier: von Wohnbebauung freizuhalten Fläche) ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung.

- 1.2 Ziel des Bebauungsplanes ist, Baurecht für zwei Einzelhäuser entlang des Unterfeldweges festzuschreiben und die Bebauung aus einer Teilfläche von Flurstück 795 zu regeln, das bisher landwirtschaftlich genutzt wurde.
- 1.3 Die Marktgemeinde Peiting hat am 30.07.96 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und die Kreisplanungsstelle mit der Ausarbeitung des Planentwurfs beauftragt.

**II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs**

- 2.1 Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Marktes Peiting, östlich des Unterfeldweges.  
Das Baugebiet soll zu einem späteren Zeitpunkt nach Nordwesten erweitert werden (Unterfeldweg II).
- 2.2 Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an den Geltungsbereich, im Osten die Bahnlinie Schongau-Peißenberg und im Süden die vorhandene Ortsrandbebauung.
- 2.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von ca. 0,23 ha, das Gelände weist ein Gefälle von Süden nach Westen hin auf. Zur Bahnlinie ist das Grundstück stark abgebösch. Die Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

### III. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Die Nutzung im Geltungsbereich wird durch einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB geregelt, es werden das Maß der baulichen Nutzung (BauNVO §§ 16 - 17) und die Art der baulichen Nutzung (BauNVO §§ 1 - 11) festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung übernommen, jedoch nicht festgesetzt.

3.2 Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet und Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (hier: von Wohnbebauung freizuhaltende Fläche) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (I + D) bestimmt.

3.3 Dichte im Geltungsbereich

Flächenverteilung:	
Nettobauland	0,09 ha
Fläche, die von Wohnbebauung freizuhalten ist	0,14 ha
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt	0,23 ha

Einwohner:

2 Parzellen mit max. 2 Wo x 3 Personen = 12 E

12 E auf 0,09 ha = 133 E/ha

### IV Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Marktgemeinde beabsichtigt vor Baubeginn den Unterfeldweg entlang des Geltungsbereichs auf ca. 50 m Länge auszubauen und etwas höher zu legen. Das Grundstück soll dann auf Oberkante Straßenniveau dort wo notwendig aufgefüllt werden. Die beiden Wohnhäuser werden entsprechend dem Gelände bzw. Oberkante Straße in der Höhe versetzt gebaut.

### V Erschließung

5.1 Die Erschließung im Geltungsbereich erfolgt über die Münchner Straße im Osten und dem Unterfeldweg, der von der Münchner Straße nach Nordwesten abzweigt.

5.2 Die Stromversorgung erfolgt von den Lechwerken in Schongau.

5.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem.


5.4 Die häuslichen Abwässer sind an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in Versickerungsanlagen, die im gewachsenen Boden erstellt werden, zu versickern.

Aufgestellt:  
Weilheim i.OB, 26.03.97  
-Kreisplanungsstelle-  
I.A.

  
Bardenheuer

28. Aug. 1998

Peiting, .....

  
.....  
Bürgermeister  
Seidel

geändert: 20.10.97  
10.03.97  
30.07.98