

Begründung

1. Veranlassung

Die Marktgemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ auf, um die Rechtsgrundlage für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Es handelt sich um ein bislang unbebautes östlich der Föhrenstraße und westlich des Theres-Peters-Kindergargens gelegenes Grundstück mit der Fl. Nr. 1232.

Für die städtebauliche Entwicklung ist es geboten, bevor neue Flächen auf der grünen Wiese in Anspruch genommen werden, eine Fläche im Innenbereich nunmehr einer Bebauung zuzuführen. Es besteht Bedarf nach Wohnungen. Es soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes „Mühlwegfeld“ Geschloßwohnungsbau entstehen.

Für diese Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Frist Rechnung getragen werden. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Es gelten im vorliegenden Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl werden Festsetzungen zur Eingrünung getroffen.

2. Geltungsbereich

Der Planbereich bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 1232 Gemarkung Peiting, dem zwei kleine Teilflächen mit der Fl. Nr. 1232/1 und 1232/2 zugemessen sind. Eine weitere Teilfläche mit der Fl. Nr. 1369/12 des Marktes Peiting entlang der südlichen Grenze wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet liegt östlich der Föhrenstraße und westlich des Therese-Peter-Kindergartens. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von der Föhrenstraße bzw. von Süden. Südlich grenzt der Parkplatz des Eisstadions an. Östlich des Plangebietes schließen Grünflächen der vorgenannten öffentlichen Einrichtungen mit Stellplätzen an.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,42 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche im Bereich des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens und im Flächennutzungsplan die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

Der Markt Peiting verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid Nr. 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.1983. Hierin ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

4. Planung

4.1 Festsetzungen

Das Plangebiet soll durch folgende städtebaulichen Werte gekennzeichnet sein:

Festsetzungen	Im Planbereich auf Fl. Nr. 1232 sind zulässig:
Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiet mit den Teilbereichen WA-1 und WA-2
Maß der baulichen Nutzung	GRZ/GFZ Im WA-1 Gebiet 0,4 / 1,0 und im WA-2 Gebiet 0,4 / 1,2
Bauweise	E = Einzelhausbebauung, M = Mehrfamilienhausbebauung, innerhalb WA-1: H = Hausgruppe O = offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	Haus A = III (E+I+D) Haus B und C = IV (E+II+D)
Dachform	SD = Satteldach
Dachneigung	23° bis 27°
Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster über 0,5 m ² , Sonnenkollektoren, Fassadenverkleidungen aller Art, Sichtschutzmatten und Sonnenkollektoren u. dgl.	Dachaufbauten und Quergiebel, Laubengang, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, jedoch ohne Aufständigung.

Für die Unterbringung der Stellplätze sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die nördliche Zufahrt soll entlang der bestehenden Garagenzeile (Fl. Nr. 1230/4) und die südliche Zufahrt über die südöstliche Ecke der Fl. Nr. 1232 erfolgen. Sonstige Stellplätze, insbesondere Besucherstellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze oder der mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzten Flächen oberirdisch eingerichtet werden. In der Satzung ist bestimmt, dass für die vorgenannten Nebenanlagen die in § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit eingeräumt wird, die dort genannten 50 % zu überschreiten bis zur GRZ von 0,8.

Die zwei Mehrfamilienhäuser und die Hausgruppe werden in Ost-West-Richtung gestellt. Entlang der Nordseite werden die Wohnungen über ein Treppenhaus bzw. bei den Mehrfamilienhäusern über einen Laubengang erschlossen.

Für das südliche Gebäude „A“, im WA-1 Gebiet, werden ein Erdgeschoß, ein Obergeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig sein. Es wird eine Hausgruppe mit 5 Reihenhäusern zugelassen. Die Giebel der einzelnen Hausscheiben sind ohne Grenzabstände aneinander zu bauen.

Für die beiden nördlichen Gebäude „B“ und „C“, WA-2 Gebiet, sollen jeweils ein Erdgeschoss, zwei Obergeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig sein. Es ist ein symmetrisches Satteldach mit 23° bis 27° Dachneigung zulässig. Aufgrund der Laubengangform wird das Treppenhaus mit einem Quergiebel überdacht und vor die Nordfassade geschoben.

Auf der Südseite entstehen jeweils Quergiebel und in der Dachfläche zwischen den Quergiebeln jeweils stehende Dachgauben. Zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung werden die verschiedenen Wandhöhen in der Satzung unter C Ziffer 1.1 angegeben.

4.2 Immissionsschutz

Von dem südlich benachbarten Parkplatz, der Eissporthalle sowie dem Parkplatz östlich des Plangebietes - Schulgelände - gehen Emissionen aus, die insbesondere für die Nachtzeit rele-

vant sind. Hierzu wurde von den Ingenieurbüro für Umwelttechnik eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und zwar Bericht Nr. 12.083.1/F vom 26.02.2013.

4.3 Grünordnung

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bisher unbebaute Innenbereichsfläche. Nach der Errichtung der geplanten Gebäude mit Tiefgarage und Wegeverbindungen innerhalb der Wohnanlage wird das Grundstück als Hausgarten hergerichtet. Die Eingrünung erfolgt gemäß Darstellungen im Bebauungsplan mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Es gilt für die genaue Lage der Eingrünungsmaßnahmen der dem Baugesuch beigefügte Freiflächengestaltungsplan.

5. Technische Infrastruktur, Erschließung

5.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an die Föhrenstraße bzw. die Alfons-Peter-Straße angebunden und erschlossen.

5.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation im Trennsystem an die Kläranlage des Marktes Peiting angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch den Markt Peiting.

Der Markt Peiting bezieht das Trinkwasser aus der eigenen Wasserversorgungsanlage des Marktes. Die vorhandenen Einrichtungen entsprechen den heutigen Anforderungen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Das auf den Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermeßstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Meßstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

5.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert. Die weiteren Einzelheiten wurden bereits in einem Spartengespräch vor Ort abgestimmt. Die bestehenden Leitungen sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt.

5.4 Gasversorgung

Durch die Schwaben Netz GmbH, Augsburg, wird bei ausreichender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich ermöglicht.

5.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

5.6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

5.7 Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Weilheim zur Verfügung.

Marktoberdorf, 11.06.2013

Markt Peiting, 24. JUNI 2013



Gerhard Abt,
Stadtplaner


Asam
Erster Bürgermeister