

TEIL B: BEGRÜNDUNG

MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „ZWISCHEN FÜSSENER STRASSE UND TIROLERWEG“ IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. §13 A BAUGB

**München, den 10.02.2015
geändert am 19.05.2016
geändert am 20.09.2016 (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. 80
„Zwischen Füssener Straße und Tirolerweg“
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 am westlichen Rand des historischen Ortskerns des Marktes Peiting. Im Osten begrenzt die Oberer Straße bzw. die Füssener Straße den Geltungsbereich, im Süden und Westen der Tirolerweg.

Das Planungsgebiet ist bebaut. Neben der Wohnnutzung befinden sich an der Oberen Straße bzw. der Füssener Straße zwei Gastronomiebetriebe sowie ein Dienstleistungsbetrieb (Praxis für Logopädie). Auch liegen innerhalb des Planungsgebietes landwirtschaftliche Betriebe (siehe Anhang, Bestandserhebungen, Karte zur Nutzung).

Auf einzelnen Grundstücken befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Das Planungsgebiet steigt nach Westen an.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting ist das Planungsgebiet im östlichen Teil, entlang der Oberen Straße und der Füssener Straße, als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt und im westlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet bzw. in einem kleineren, teils bebauten Bereich als Grünfläche.

1.3 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird über bereits vorhandene Straßen erschlossen, Oberer Straße / Füssener Straße, Tirolerweg, sowie untergeordnete Stichstraßen.

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

Aufgrund von Anfragen zu einer Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich hat der Markt Peiting beschlossen mit der Bebauungsplanung das Gebiet zwischen Oberer Straße / Füssener Straße und Tirolerweg neu zu ordnen. Ziel ist es eine maßvolle Verdichtung zu erreichen. Die vorhandene ortstypische Baustruktur soll erhalten und zentrumsnahes Wohnen ermöglicht werden.

3. Planungskonzept

Für das Planungsgebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe Anhang).

Das Gebiet ist hinsichtlich der Bebauung und der Grundstücksgrößen sehr heterogen. An der Oberen und der Füssener Straße ist die Bebauung teils sehr dicht. Einige der ehemals bzw. noch landwirtschaftlich geprägten Bereiche verfügen hingegen über großzügige Wiesenflächen.

Das Planungskonzept sieht vor, die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand zu sichern einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten in maßvollem Umfang. Zusätzlich soll als Ergänzung der bestehenden Bebauung neuer Bauraum im Bereich größerer freier Grundstücksflächen geschaffen werden. Dadurch können 7-8 neue Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils ca. 130 – 140 qm entstehen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde die vorgeschlagene Neubebauung am nördlichen Rand des Planungsgebietes an der Oberen Straße (Flur Nr. 238) 15 m von der Straße abgerückt.

Im Westen des Planungsgebietes werden die steileren Hangbereiche in der Verlängerung des Tirolerwegs als private Grünfläche festgesetzt.

4. Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen / Umweltprüfung

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung 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 wird, muss die Eingriffsregelung des Bayer. Naturschutzgesetzes nicht angewendet werden.

Bei denjenigen Flächen, für die über die Bestandsbebauung hinweg weiteres Baurecht festgesetzt wurde, handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Nutzflächen, die regelmäßig von teils schwerem landwirtschaftlichen Gerät befahren werden, oder als Garten- und Nutzfläche genutzt und gepflegt werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan dürfen diese Flächen punktuell mit einzelnen Baukörpern nach verdichtet werden. Nichtsdestotrotz bleibt der Charakter eines landwirtschaftlich genutzten und durch Wiesen und großen Gartenflächen geprägten Gebietes weiterhin erhalten. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind als sehr gering einzustufen, auch die Durchlüftung des Gebietes sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind wenig eingeschränkt. Die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Die zu einer ev. Bebauung vorgesehene Fläche sind als landwirtschaftliche Hof- oder Wiesenfläche oder als Garten- und Nutzfläche genutzt und gepflegt, teilweise auch mit Wegen überbaut. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Tiere ist daher - ohne explizite Prüfung - als gering einzustufen, sollte jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelnen geprüft werden.

5. Planinhalt

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche 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 der Bestandsgebäude wurden die Größen der vorhandenen Grundflächen herangezogen. Teilweise wurden sie unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Nachbarbebauung maßvoll erweitert. Bei einzelnen Grundstücken wird die Grundflächenzahl von 0,8 bereits jetzt überschritten. Diese Bebauung besitzt natürlich Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung ist jedoch im Hinblick auf eine den heutigen Erfordernissen angepasste Planung lediglich eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Für Neubauten ist, verteilt auf sieben Bau-räume, eine Grundfläche von insgesamt ca. 1.100 qm vorgesehen.

Ferner wird eine maximal zulässige Wandhöhe zwischen 6,00 m und 7,50 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe orientiert sich ebenso wie die zulässigen Dachneigungen am Bestand. Dachgauben sind wie in anderen innerörtlichen Bereichen ab einer Dachneigung von 35° zulässig, außenwandbündige Dachgauben auch bei geringerer Dachneigung. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei den Bestandsgebäuden 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 festgesetzten 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 Garagen

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Anzahl und Gestalt der notwendigen Stellplätze regelt die Satzung zur Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peiting in der jeweils gültigen Fassung.

5.4 Schallschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Bebauung mit den Verkehrsgeräuschen der ehemaligen Bundesstraße 17 (Füssener Straße, Obere Straße) und der Meierstraße sowie den Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Einrichtungen wurde im Auftrag der Marktgemeinde Peiting durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 13.057.1/F vom 14.01.2014 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt (siehe Teil C – Schalltechnische Untersuchung).

Als Maßnahmen zum Immissionsschutz, wurden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, Festsetzungen bezüglich einer günstigen Grundrissgestaltung bei Neubauten und bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen bei Sanierung und Neuerrichtung von Gebäuden getroffen.

6. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3,78 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,64 ha
Nettobauland:	3,14 ha
Die Summe der maximal zulässigen Grundflächen beträgt Dies entspräche eine GRZ von 0,26.	8.230 qm.

Diese GR darf zu je 65 % für Dachüberstände, Terrassen und Balkonen überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine

versiegelte Fläche für die Hauptgebäude von
und eine GRZ von 0,43.

13.580 qm

Zzgl. der Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dies entspricht ca. 25.000 qm versiegelte Flächen.

7. Realisierung / Bodenordnende Maßnahmen

Da alle Grundstücke bereits erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten an.

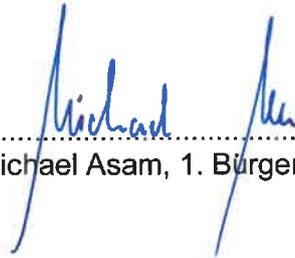
Durch den Bebauungsplan werden die Grundstückszuschnitte nicht geändert. Einfache Grenzregulierungen sind möglich und können zwischen den Eigentümern einvernehmlich geregelt werden. Größerer bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

München, 10.02.2015
geändert am 19.05.2016
geändert am 20.09.2016 (red.)



.....
E. v. Angerer

Peiting, 10.02.2015
geändert am 19.05.2016
geändert am 20.09.2016 (red.)



.....
Michael Asam, 1. Bürgermeister

8. Anhang - Bestandsaufnahme



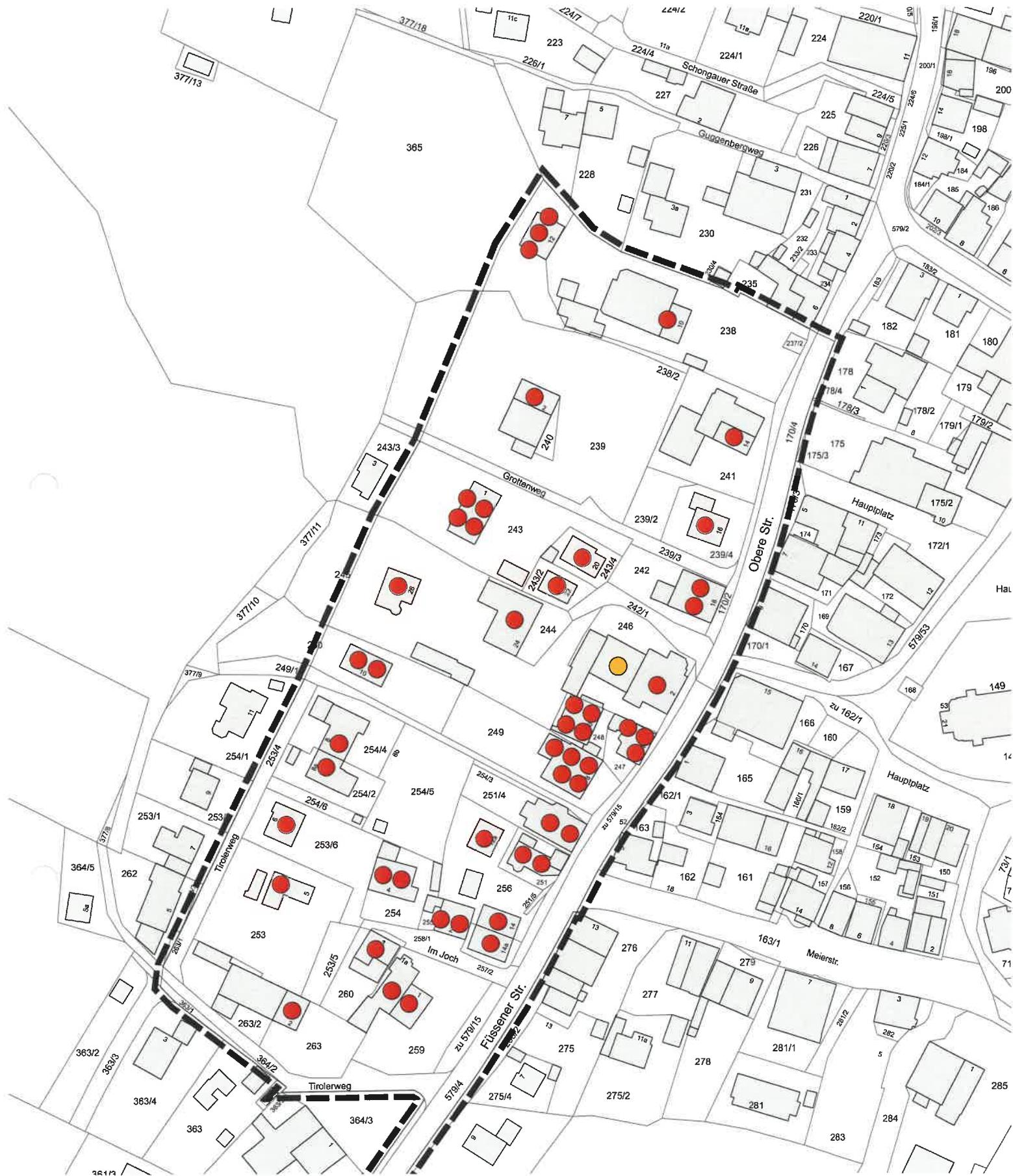
- | | | | |
|---|----------------|---|--|
|  | Wohnen |  | Landwirtschaft |
|  | Dienstleistung |  | ehem. landwirtschaftl. Nutzung |
|  | Gastronomie |  | Nebengebäude |
|  | Gästezimmer |  | Nutzung im Obergeschoss
(z.B. Wohnen) |

Markt Peiting
 Bebauungsplan Nr. 80, "Zwischen
 Füssener Straße und Tiroler Weg"

Art der baulichen Nutzung

M 1:1700





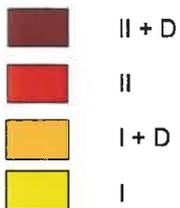
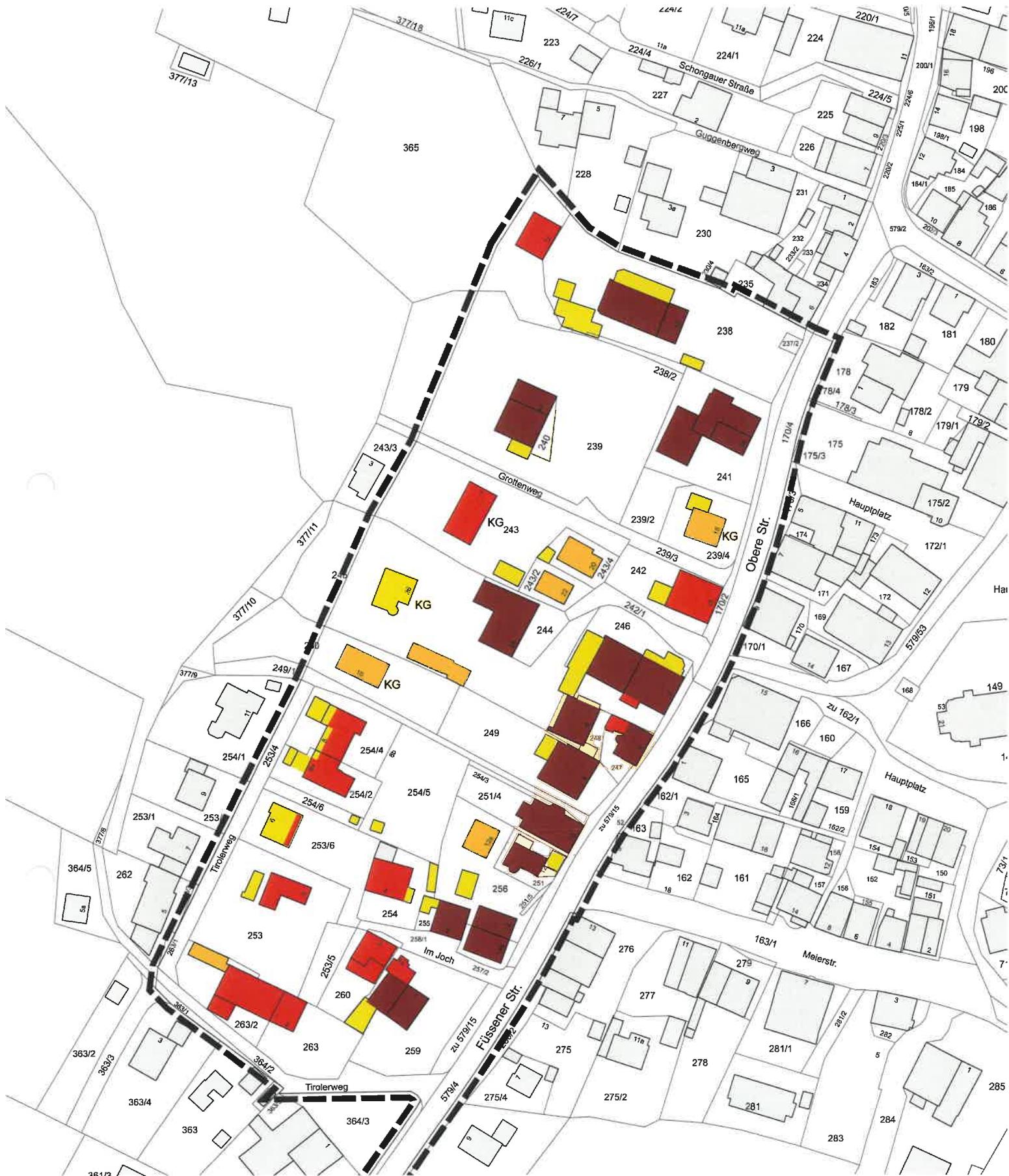
- 1 Wohneinheit
- Gästezimmer (ohne Anzahl)

Markt Peiting
 Bebauungsplan Nr. 80, "Zwischen
 Füssener Straße und Tiroler Weg"

Wohneinheiten

M 1:1700





Markt Peiting
 Bebauungsplan Nr. 80, "Zwischen
 Füssener Straße und Tiroler Weg"

Anzahl der Geschosse

M 1:1700



Fl.Nr. 239, 240 TF
 Grundstück: 4.062 qm
 Grundfläche: 282 qm
 GRZ: 0,07
 Nebengebäude: 34 qm

Fl.Nr. 243/4
 Grundstück: 308 qm
 Grundfläche: 119 qm
 GRZ: 0,39
 Nebengebäude: 20 qm

Fl.Nr. 243/2
 Grundstück: 249 qm
 Grundfläche: 85 qm
 GRZ: 0,34
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 243
 Grundstück: 1.895 qm
 Grundfläche: 204 qm
 GRZ: 0,11
 Nebengebäude: 52 qm

Fl.Nr. 244, 245 TF
 Grundstück: 3.234 qm
 Grundfläche: 471 qm
 GRZ: 0,15
 Nebengebäude: 122 qm

Fl.Nr. 250 TF
 Grundstück: 873 qm
 Grundfläche: 142 qm
 GRZ: 0,16
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 254/4
 Grundstück: 711 qm
 Grundfläche: 183 qm
 GRZ: 0,26
 Nebengebäude: 44 qm

Fl.Nr. 254/2
 Grundstück: 503 qm
 Grundfläche: 151 qm
 GRZ: 0,30
 Nebengebäude: 18 qm

Fl.Nr. 254/5, 254/6
 Grundstück: 1.237 qm
 Grundfläche: 25 qm
 GRZ: 0,00
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 253/6
 Grundstück: 960 qm
 Grundfläche: 128 qm
 GRZ: 0,13
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 253
 Grundstück: 1.664 qm
 Grundfläche: 126 qm
 GRZ: 0,08
 Nebengebäude: 41 qm

Fl.Nr. 263, 263/2
 Grundstück: 1.390 qm
 Grundfläche: 345 qm
 GRZ: 0,25
 Nebengebäude: 113 qm

Fl.Nr. 259
 Grundstück: 1.315 qm
 Grundfläche: 342 qm
 GRZ: 0,26
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 238, 365 TF
 Grundstück: 3.388 qm
 Grundfläche: 600 qm
 GRZ: 0,18
 Nebengebäude: 114 qm

Fl.Nr. 239/2, 239/4, 241 TF
 Grundstück: 2.228 qm
 Grundfläche: 596 qm
 GRZ: 0,27
 Nebengebäude: 37 qm

Fl.Nr. 242
 Grundstück: 656 qm
 Grundfläche: 217 qm
 GRZ: 0,33
 Nebengebäude: 44 qm

Fl.Nr. 246, 247
 Grundstück: 1.468 qm
 Grundfläche: 678 qm
 GRZ: 0,46
 Nebengebäude: 144 qm

Fl.Nr. 248, 249
 Grundstück: 1.438 qm
 Grundfläche: 423 qm
 GRZ: 0,29
 Nebengebäude: 58 qm

Fl.Nr. 251/4, 254/3
 Grundstück: 590 qm
 Grundfläche: 237 qm
 GRZ: 0,40
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 256
 Grundstück: 1.020 qm
 Grundfläche: 199 qm
 GRZ: 0,20
 Nebengebäude: 54 qm

Fl.Nr. 251
 Grundstück: 303 qm
 Grundfläche: 116 qm
 GRZ: 0,38
 Nebengebäude: 50 qm

Fl.Nr. 254
 Grundstück: 558 qm
 Grundfläche: 178 qm
 GRZ: 0,32
 Nebengebäude: 64 qm

Fl.Nr. 255
 Grundstück: 192 qm
 Grundfläche: 126 qm
 GRZ: 0,66
 Nebengebäude: 27 qm

Fl.Nr. 253/5, 260
 Grundstück: 709 qm
 Grundfläche: 173 qm
 GRZ: 0,24
 Nebengebäude: -

Fl.Nr. 257/2
 Grundstück: 197 qm
 Grundfläche: 120 qm
 GRZ: 0,61
 Nebengebäude: -

Markt Peiting
 Bebauungsplan Nr. 80, "Zwischen Füssener Straße und Tiroler Weg"

Maß der baulichen Nutzung

M 1:1700

