



Markt Peiting
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 86
„Am Hochweg, 1. Änderung“

Teil E - Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 25.01.2022

Verfasser:



Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Telefax: 08161-98928-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Tobias Ehnes

und

dipl.ing. rudi & monika sodomann
architekten & stadtplaner
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Architekt & Stadtplaner Rudi Sodomann

1 Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsaufstellung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 86 „Am Hochweg“ erreichten den Markt Peiting zahlreiche Nachfragen aus den Reihen der Bürger bezüglich einer Berücksichtigung am Einheimischenprogramm der Gemeinde. Die Gemeinde sah ursprünglich vor, auf den Fl.Nrn. 852/6 und 954/5, für die der Bebauungsplan einen 3-Spänner sowie ein Doppelhaus festsetzte, die entsprechenden Grundstücke an Einheimische weiterzugeben.

Aufgrund der extrem hohen Nachfrage beschloss der Marktgemeinderat, diese Grundstücke in Form einer Bebauungsplanänderung nachzuverdichten, um möglichst vielen Bürgern eine Beteiligung am Einheimischenmodell zu ermöglichen. Aus diesem Grund beschloss der Marktgemeinderat in seinen Sitzungen am 19.01.2021 und 23.03.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 „Am Hochweg“.

In diesem Zuge sollte auch noch eine zusätzliche Wahlmöglichkeit der Dachformen für den gesamten Bebauungsplan festgesetzt werden.

2 Verfahren

Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur ein kleiner Bereich geändert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und auf einen Umweltbericht und die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet.

3 Erläuterung der Bebauungsplanänderungen

3.1 Art und Maß der Nutzung

Um eine Erhöhung der Zahl der Hausgruppeneinheiten zu erreichen, wurden Bauräume in ihrer Längenausdehnung etwas vergrößert (bei Fl.Nr. 852/6 von 22,51 m auf 24,5 m und bei Fl.Nr. 974/5 von 17,0 m auf 18,45 m) und die Flächen für die Stellplätze und Garagen komprimiert und neu geordnet. Nachdem die Grundstücksflächen/Hausbreiten und die generierbaren Wohnflächen der Hausgruppenhäuser etwas knapper werden, wurden die Wandhöhen der Bauräume erhöht um eine bessere Nutzung der Dachgeschosse zu erreichen (bei Fl.Nr. 852/6 von 5,60 m auf 6,00 m und bei Fl.Nr. 974/5 von 5,60 m auf 6,35 m).

Zudem wurde der Ausschluss von Dachaufbauten und Dacheinschnitten gestrichen.

Dies hat auch Auswirkungen auf die festgesetzte GRZ und GFZ bei Fl.Nr. 852/6, welche von 0,27 auf 0,35 und von 0,40 auf 0,55 erhöht wurde.

Bei Fl.Nr. 974/5 wurde die Grundfläche von 230 m² auf 287 m² und die Geschossfläche von 320 m² auf 442 m² erhöht.

Darüber hinaus wurde bei Fl.Nr. 972 der Bauraum und die Rodungsgrenze etwas weiter nach Osten verschoben (von 31 m zur Straßenbegrenzungslinie auf 41,8 m) und die Wandhöhe für diesen Bauraum von 5,60 m auf 6,00 m erhöht. Für die Unterbringung der Stellplätze wurden die entsprechenden Flächen etwas großzügiger bemessen.

In diesem Zuge wurden auch die Bezugshöhen der Bauräume östlich des Wanderhofwegs angehoben (bei Fl.Nr. 974/5 von 704,5 m auf 705,5 m und bei Fl.Nr. 972 von 704,0 m auf 706,0 m) um einen besseren Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu gewährleisten.

3.2 Dachformen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde zu den bisher festgesetzten Sattel- und Walmdächern auch eine zusätzliche Wahlmöglichkeit in Form eines Pultdaches mit einem Neigungsspektrum von 13°-19° festgesetzt.

4 Natur- und Umweltschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen. Im Osten von Bauraum 3 wird eine größere Rodungsfläche ermöglicht. Die Waldflächen weisen keine besonderen Waldfunktionen auf und haben keine naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Veränderungen. Die Verschiebung des Waldrandes erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten.

Markt Peiting, 03.22


.....
Peter Ostenrieder
1. Bürgermeister