

Bebauungsplan „Eiselenweg / Peitnachtal“ Nr. 48 Marktgemeinde Peiting

Begründung gemäss § 9 (8) BauGB

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Bei einer Ortsbesichtigung am 21. 01. 1993 wurde festgestellt, dass die von Fr. Schweizer u. Erben gewünschte Bebauung am Eiselenweg eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.
- 1.2 Ein von der Kreisplanungsstelle im LRA WM-SOG ausgearbeiteter Planänderungsentwurf des Flächennutzungsplanes, mit Erläuterungsbericht wurde in der Fassung vom 2. 9. 93 vom Marktgemeinderat am 30. 11. 93 gebilligt. Im Zeitraum vom 17. 01. 94 – 18. 02. 94 erfolgte die öffentliche Auslegung im Marktbauamt.
- 1.3 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27. 04. 93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Eiselenweg / Peitnachtal beschlossen, und den Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfs, mit Sitzung am 23. 06. 93, dem Architekturbüro Brems & Asanger erteilt.

II. Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Peiting.
- 2.2 Der Gebietsbereich ist nachfolgend umgrenzt:
 - Im Norden:** Ab dem Mühlbach entlang der südlichen und östlichen Gebäudeflucht des Sägewerkes bis zur Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 579/56.
 - Im Osten :** Entlang des Ulmenweges und des Eiselenweges bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1004 und 1004/5.
 - Im Süden :** Südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1004 und 1004/5 bis zur Peitnach, entlang der Peitnach bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 1005/2 und 1007/3 bis zum Mühlbach.
 - Im Westen:** Entlang des Mühlbaches und des Mühlenweges bis zur südlichen Gebäudeflucht des Sägewerkes.
- 2.3 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,73ha.
- 2.4 Höhenentwicklung

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich WA (ehemals Minigolfplatz) weist Höhenunterschiede von bis zu 3,5m auf. (Hang s.a. Systemschnitt) Die neu geplante Bebauung wird der vorhandenen Topographie weitgehend angepasst.
- 2.5 Erhaltenswerter Baumbestand ist sowohl im Bebauungsplan als auch Grünordnungsplan ausgewiesen, dieser ist im vorliegendem Bebauungsplan eingearbeitet.

III. Geplante bauliche Nutzung.

3.1 Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet, WA, gemäss § 4 BauNVO ausgewiesen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Das Mass der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- 1.) durch die zulässige Grundfläche bei DH bzw. EFH 180qm und bei DHH 90qm
- 2.) maximal zulässig 2 Vollgeschosse
- 3.) max. Wandhöhe bergseitig 5,8m.

Um eventuellen Fehlentwicklungen (z.B. Kleinwohnungen als Zweitwohnungen mit allen Folgekosten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaulichen Gründen (§1 BauNVO (9)) durch Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/Parzelle eine zu dichte Wohnnutzung vermieden. Familiengerechtes Wohnen soll Vorrang erhalten.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt, wobei Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden sollen oder in dafür besonders festgelegten Flächen.

3.4 Die Baukörper können max. II-geschossig mit Satteldach, DN 35-40 grad. , errichtet werden.

3.5 Dichte im zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereich.

Nettobauland ca.	3440qm
max. zu bebauende Fläche 180qm x 4 =	720qm
max. Geschossfläche 720qm x 2 =	1440qm
max. GFZ über alles 1440qm: 3440qm =	0,4186

Einwohner

max. 8 DHH x 3 Personen = 24 E
24 E auf 3440qm entspr. 70 E/ha.

3.6 Nach Art. 10 Abs.2 BayBo muß mit dem Bauantrag die Gebäudehöhe in Absprache mit dem Marktbauamt festgelegt werden.

IV Erschliessung

4.1 Die Haupterschliessung erfolgt über Ulmen- und Eiselenweg, die auf 8,5m Breite ausgebaut werden sollen. Im Westen, an das Baugebiet angrenzend, soll ein 3,5m breiter „Wurzweg“ errichtet werden, der auch die Erschliessung des Peitnachtsales sichern soll.

4.2 Die Stromversorgung erfolgt über die LEW.

4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.

4.4 Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

V Grünordnung

5.1 Mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Eiselenweg/Peitnachtal wurde das Planungsbüro Tietz & Partner, München, beauftragt.

5.2 Entlang der auf 8,5m zu verbreiternden Ulmen-u. Eiselenwege wird die Erhaltung als auch Neuanpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen, wie auch im übrigen Geltungsbereich. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches und entlang der Peitnach. Diese wurde als Biotop mit Uferzone ausgewiesen. Das im Westen gelegene Fl.St. 1005/2 ist wie das im nördlichen Teil gelegene, an das ehemalige Sägewerk angrenzende, als private Grünfläche ausgewiesen. Das sich dort zur Zeit befindliche, mobile Sägewerk incl. Holzlager genießt Bestandsschutz.

5.3 Die im Bebauungsplan mit N2 bezeichneten Flächen „Altpappel-Einzelstammnutzung; Flächen der Sukzession überlassen“ lassen eine Einzelstamm-Entfernung, in Absprache mit dem Marktbauamt, zu.
N3 zeigt die Altgras-Freiflächen zwischen den Baumgruppen auf.

Peiting, 23.05.06

.....

Architekturbüro Brems & Asanger
Mühlenweg 2
86971 Peiting
08861/67348
Fax /67740

geändert: 23.05.06

Peiting, 02. JUNI 2006

.....

1. Bürgermeister Hr. Asam

