

Bebauungsplan "Zwischen Azam - und Ramsauer Straße"
Marktgemeinde Peiting; Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G
(Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt mit Schreiben der Regierung von Oberbayern Az.: 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.83).

Der Flächennutzungsplan wurde bisher vierzehnmal im förmlichen Verfahren geändert. Davon sind die 1. und 4. - 14. Änderung abgeschlossen, die 3. Änderung wurde in die 6. mit aufgenommen.

2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet (Mi) ausgewiesen. Zwei Parzellen im Süden sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Gebietseinstufung mit Festsetzung von Baugebieten nicht erforderlich.
Die geplante bzw. zu erwartende Nutzung deckt sich aber bis auf den kleinen Teilbereich für das Allgemeine Wohngebiet im Süden mit dem Flächennutzungsplan. Somit ist der Bebauungsplan im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das Entwicklungsgebot beachtet.
3. Die Marktgemeinde hat am 27.07.93 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Planungsstelle des Landkreises wurde beauftragt, den Bebauungsplan auszuarbeiten.
Am 31.07.93 trat auch eine Veränderungssperre in Kraft.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt südlich des Zentrums der Marktgemeinde.

Im Norden und Osten grenzt Mischgebiet mit Wohngebäuden, Arztpraxen, Banken, Apotheke, Cafes sowie Kleingewerbe an den Geltungsbereich.

Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

...

2. Das Gelände ist relativ eben.
3. Erhaltenswerter Baumbestand ist vereinzelt vorhanden.
4. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,15 ha.

Verteilung der Flächen:

Baufläche:	0,84 ha = 73 %
Verkehrsfläche: (inkl. Eigentümerwege)	0,31 ha = 27 %

Geltungsbereich:	1,15 ha = 100 %
=====	

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Um die gesamte städtebauliche Ordnung neu zu regeln und eine weitere Nachverdichtung des Gebietes zu steuern sowie die Erschließung von Hinterliegergrundstücken zu sichern, wurde dieser Bebauungsplan erforderlich.
2. Im Bereich des HL-Marktes soll die Parkfläche vergrößert und die zulässige Grundfläche festgeschrieben werden. Damit soll die Verkehrssituation verbessert und eine weitere Erhöhung der Baufläche verhindert werden.
3. Im Bereich der Kfz-Werkstätte soll ebenfalls eine weitere Vergrößerung der Grundfläche beschränkt und eine Verbreiterung der Ramsauer Straße gesichert werden.
4. Für die übrigen Grundstücke soll eine zu dichte Bebauung mit sehr kleinen, nicht familiengerechten Wohnungen vermieden werden.
5. Um auch für die Zukunft ein Einfügen von Bauvorhaben in die Umgebung zu sichern, sollen maximal zwei Vollgeschoße zulässig sein.
6. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten:

Um eine zu hohe Zahl von Kleinwohnungen bzw. Ferienwohnungen zu vermeiden, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nach oben begrenzt. Damit soll auch die städtebauliche Struktur mit familiengerechten Wohnungen gesichert werden. Als Kriterium für die Verteilung wurde je 200 m² Grundstücksgröße eine Wohneinheit an gerechnet.

7. Vorsorgemaßnahmen zum Lärmschutz:

Für den Geltungsbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

8. Höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen:

Allzu großflächige Baukörper mit einem großen Anteil an versiegelter Fläche sollen im Geltungsbereich nicht errichtet werden.

D) Erschließung:

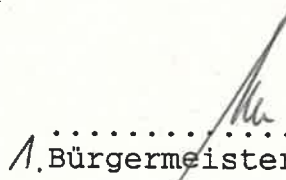
1. Die Erschließung erfolgt über die Ramsauer Straße, die östlich den Geltungsbereich tangiert und die Azamstraße. Zur Sicherung der Hinterliegererschließung werden öffentlich gewidmete Eigentümerwege geplant.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung wird durch die Marktgemeinde sichergestellt.
4. Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt.
5. Das Baugebiet ist an die Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:



Weilheim i. OB., 18.07.95
-Kreisplanungsstelle-
Landratsamt Weilheim-Schongau
Pütrichstr. 8
82362 Weilheim

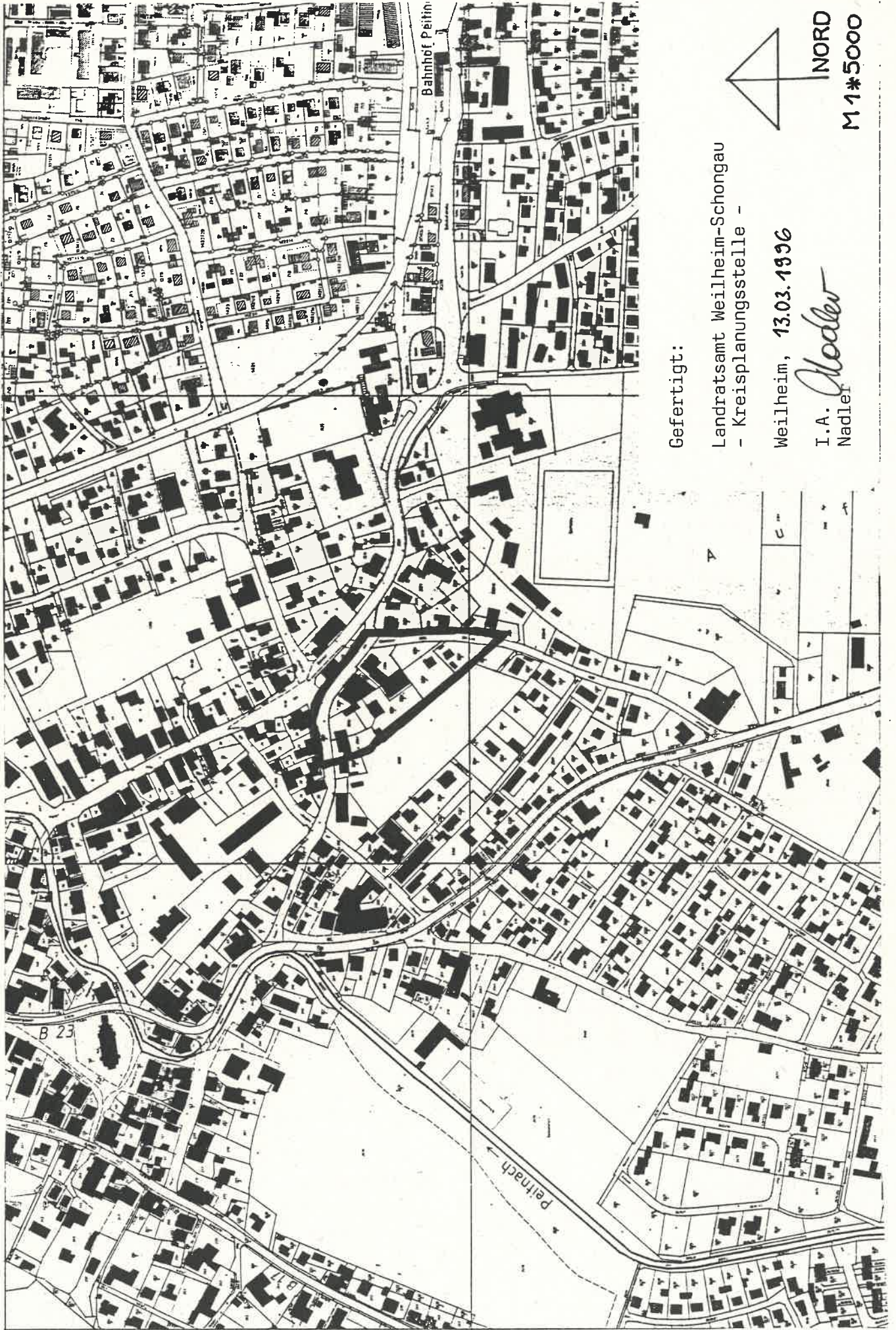
Peiting, den 12.02.1997
Marktgemeinde Peiting


Nadler


A. Bürgermeister Asam



geändert: 13.03.96 Nadler 
geändert: 14.10.96 Nadler 

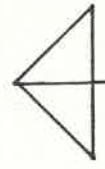


Gefertigt:

Landratsamt Weilheim-Schongau
- Kreisplanungsstelle -

Weilheim, 13.03.1936

I. A. *Nadler*
Nadler



NORD
M 1:5000