

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zeißlerweg II"**  
**Marktgemeinde Peiting;**

**B e g r ü n d u n g** (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**I. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 1.1 Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen, mit Schreiben der Regierung von Oberbayern Az.: 422-4621.1-WM-19.1 vom 11.11.83 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher zwanzigmal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landw. Nutzfläche ausgewiesen.
- 1.3 Die Marktgemeinde hat am 03.12.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, zur Beachtung des Entwicklungsgebotes wird parallel hierzu ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, sowie der Flächennutzungsplanänderung wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

**II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

- 2.1 Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Peiting, westl. der Ammergauer Straße (Bundesstraße B 23) und grenzt im Norden an den Zeißlerweg, im Westen und Süden an landw. Nutzflächen sowie im Osten an die Ammergauer Str. (B 23) an.
- 2.2 Das Gelände ist eben. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,6 ha. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 2.3 Der Grundwasserstand liegt ca. 9,0 m unter der Geländeoberfläche.

**III. Geplante bauliche Nutzung**

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

- 3.2 Baudichte, sowie Art der Nutzung, wurde zur Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen nach den Vorstellungen der Gemeinde geplant.
- 3.3 Die Baukörper sind bis zu einer Firsthöhe von 12,0 m, einer traufs. Wandhöhe von 8,0 m mit Satteldach bzw. Pultdach, über quadratischem Grundriss mit Walmdach, Dachneigung 10 - 28° zulässig.
- 3.4 Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies läßt eine individuelle Gestaltung zu.
- 3.5 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.500 m<sup>2</sup>, in offener Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig; dies soll einer Aufweichung des Gewerbegebietes zu Wohnzwecken entgegen wirken, um eine Betriebseinschränkung zu Gunsten der Wohnnutzung zu verhindern.

#### IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über den als Stichstraße mit Wendepplatz ausgebauten Zeißlerweg im Norden.
- 4.2 Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt (Trennsystem).  
(Siehe auch Punkt 14 der Textfestsetzungen)

#### V. Grünordnung

- 5.1 Der Geltungsbereich schließt lt. Flächennutzungsplan Alleebäume (Ulmen) an der B 23 als geschützten Landschaftsbestandteil (LB 64) ein. Nachdem diese wegen Krankheit gefällt werden mußten, besteht dieser geschützte Landschaftsbestandteil nach Art.12 BayNatSchG nicht mehr.
- 5.2 Der bestehende, begrünte Rastplatz an der B 23 soll nach Abstufung der Bundesstraße zur Ortsstraße als öffentliche Grünfläche (Flächenreserve für eine, nach weiterem Ausbau des Gewerbegebietes notwendigen Linksabbiegespur zum "Zeißlerweg" sowie einen eventuell anzulegenden Geh- und Radweg entlang der Ammergauer Straße) genutzt werden.

5.3 Die im Bereich der Erschließungsstraße (Zeißlerweg sowie im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellte private Grünfläche soll in Ergänzung zur öffentlichen Grünfläche eine ausreichende Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbegebietes im Ortseingangsbereich "Romantische Straße" gewährleisten. Die endgültige "Ortsrandeingrünung" wird nach Abschluß der gesamten Gewerbegebietsausweisung festgesetzt.

## VI. Immissionsschutz

6.1 Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen solchen Betrieben und Anlagen vorbehalten bleiben, die aufgrund ihrer Immissionen nicht ohne Probleme in gemischten Bauflächen (MI, MD) untergebracht werden können.

6.2 Bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben und Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber/Betriebsleiter liegt ein vom Ing.-Büro Möhler und Partner erstelltes schalltechnisches Gutachten vor, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde.

6.3 Durch die in Pkt 13.1 und 13.2 "Festsetzung durch Text" genannten Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung soweit wie möglich vermieden.

Aufgestellt:  
Weilheim, 22.10.97  
- Kreisplanungsstelle -  
I.A.

Peiting, den 06.10.1998  
Marktgemeinde Peiting

gez.  
Albrecht



.....  
1. Bürgermeister  
Asam

angepaßt:  
Weilheim, 03.03.98  
- Kreisplanungsstelle -  
I.A.  
Nadler

geändert:  
Weilheim, 16.06.98  
- Kreisplanungsstelle -  
I.A.  
Nadler