

Bebauungsplan "An der Welfenstraße"  
der Marktgemeinde Peiting  
Landkreis Weilheim-Schongau

B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1. Der Marktgemeinde Peiting liegt ein von der Regierung von Oberbayern genehmigter Flächennutzungsplan (RE vom 11.11.83 - Nr: 422-4621.1-WM-19.1) vor. Dieser wurde bisher sechszehnmal im förmlichen Verfahren geändert. Eine siebzehnte Änderung des Flächennutzungsplans wurde bearbeitet, das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Geltungsbereich wird mit der 18. Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet (WA), private Grünfläche und Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung.

- 1.2. Ziel des Bebauungsplanes ist vorhandenes Baurecht entlang der Welfenstraße festzuschreiben, geringe Erweiterungen zuzulassen, die Bebauung auf Flurstück 549 zu regeln und den angrenzenden Grüngürtel von einer Bebauung freizuhalten.
- 1.3. Die Marktgemeinde Peiting hat am 31.10.95 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und die Kreisplanungsstelle mit der Ausarbeitung des Planentwurfs beauftragt.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

- 2.1. Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Marktes Peiting, nordöstlich und südwestlich der Welfenstraße und westlich der B 17.
- 2.2. Im Nordosten, Osten und Südosten grenzt die vorhandene Ortsbebauung an, wobei die im Osten sich anschließende Bebauung als eingeschränktes GE-Gebiet ausgewiesen ist. Im Nordwesten, Westen und Südwesten grenzen Grün- und Waldflächen an das Gebiet des Bebauungsplanes.

...

- 2.3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von ca. 2,91 ha, das Gelände weist ein Gefälle nach Nordosten hin auf.  
Erhaltenswerte Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

III. Geplante bauliche Nutzung:

- 3.1. Die Nutzung im Geltungsbereich wird durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.2 BauGB geregelt; es werden das Maß der baulichen Nutzung (BauNVO §§ 16-17), die Art der baulichen Nutzung (BauNVO §§ 1-11) und die überbaubaren Grundstücksflächen (BauNVO § 23) festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden nur in der Planzeichnung übernommen, jedoch nicht festgesetzt.
- 3.2. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche und Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (II, II) bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Gastronomische Betriebe wie Schank- und Speisewirtschaften sollen im Geltungsbereich nicht zugelassen werden (BauNVO § 1 Abs.9), da sie in der ruhigen Wohnlage störende Auswirkungen haben könnten. Senioren- und Pflegeheime sind ebenfalls unzulässig. Sie widersprechen der vorhandenen Nutzung und sind an zentraler Stelle im Ort vorteilhafter situiert.

Entsprechend den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 Ziffer 4 BauGB soll der Charakter einer Ortsrandsiedlung erhalten bleiben. Daher wird aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB) durch Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude eine zu dichte Wohnnutzung vermieden.

Durch die Einschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist sichergestellt, daß die vorhandenen Freiflächen erhalten bleiben und nicht durch zusätzlich erforderliche Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken verbaut werden und sich das Gebiet somit harmonisch an die angrenzenden Wald- und Wiesenflächen anbindet. Außerdem ist eine Einschränkung des Verkehrsaufkommens gewährleistet.

Es ist sichergestellt, daß die zulässigen Nutzungsflächen zur Gestaltung familiengerechten Wohnraumes genutzt werden. Ausreichender Wohnraum für Familien mit Kindern ist auch Grundlage dafür, Spannungen und Störungen in der Familie, die in Zusammenhang mit unzureichendem Wohnraum stehen, zu vermeiden.

3.3. Auf Flurstück Nr. 549 ist ein Einzelhaus mit max. zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit je einer Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Baukörperform und Anzahl der Vollgeschosse wurden hier auf Wunsch des Marktbaumeisteres in Anlehnung an den abzureißenden Bestand geplant. Bei den übrigen Grundstücken wurde bei der Planung auf die vorhandene Bebauung eingegangen und deren Eigenart berücksichtigt.

3.4. Die Flurstücke 372/10, 549/1 und 548 sollen als Grünfläche entsprechend dem Flächennutzungsplan erhalten bleiben. Im Bebauungsplan sind sie als private Grünfläche festgesetzt, die als Hauswiesen oder Gärten genutzt werden können. Im südöstlichen Bereich weist die Grünfläche zum Teil starke Hanglage auf. Entsprechend dem LEP Teil BII 1.7 sind derartige naturgegebene Grünflächen (Böschungen) von einer Bebauung freizuhalten. Durch den Grünzug ist der Übergang zur freien Landschaft im Norden und Nordwesten mit Blick zum Schloßberg gegeben. Im Landschaftsplan ist der Schloßberg als Aussichtspunkt dargestellt.

Derartige Durchgrünungsflächen entsprechen dem Gesamtkonzept des Marktes und sind prägend für das Ortsbild. Sie sollen deshalb von einer Bebauung freigehalten werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1 u. 2) sind auch in besiedelten Bereichen unbebaute Grünflächen in genügender Größe zu schützen.

#### IV. Erschließung

- 4.1. Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich erfolgt über die Schongauer Straße, (B 17), im Osten und der Welfenstraße, die von der B 17 nach Nordwesten abzweigt.
- 4.2. Die Stromversorgung erfolgt von den Lechwerken in Schongau.
- 4.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem.
- 4.4. Die Abwässer sind an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

Aufgestellt:  
Weilheim i. OB., 08.03.96  
-Kreisplanungsstelle-  
I.A.



Bardenheuer

Peiting, 21. August 1997

  
.....  
1. Bürgermeister  
Asam

geändert: 27.03.97