

Bebauungsplan Birkland, "Östl. der St.-Florian-Straße"
Marktgemeinde Peiting
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Marktgemeinde Peiting liegt die genehmigte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche sowie private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) ausgewiesen.
- 1.2 Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Der Bebauungsplan wird deshalb nach den Maßnahmen - bzw. Wohnungsbauerleichterungsgesetz zum BauGB aufgestellt. Durch die geplante bauliche Nutzung wird der Wohnanteil im Geltungsbereich überwiegen, das Maßnahmengesetz ist daher anwendbar.
- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Marktgemeinde Peiting am 13.02.96 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfes wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt im östlichen Bereich des Straßendorfes Birkland südlich der Hofener Straße sowie östlich der St.-Florian-Straße.
- 2.2 Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche unmittelbar an, im Westen Einzelhausbebauung (WA).
- 2.3 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,735 ha. Das Gelände ist im südwestlichen Bereich relativ eben, im westlichen und nördlichen Bereich ca. 4 m kesselartig ansteigend.
- 2.4 Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

III. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Das Maß der baul. Nutzung wird festgesetzt durch die maximale zulässige Grundfläche (zul. GR max.) sowie durch die Zahl der Vollgeschoße (I + D).

Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als "Zweitwohnungen" mit allen Folgelasten 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 mit Kleinwohnungen vermieden.

3.3 Im derzeit noch unbebauten Planbereich werden freistehende Einzel- bzw. Doppelhäuser, zweigeschoßig (I + D) konzipiert.

Baudichte sowie Parzellen wurden zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorstellungen der Gemeinde geplant.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Ziel ist die Freihaltung der Vorgartenbereiche sowie der Blickachsen der Fußwege von massiver Bebauung.

Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zulässig; die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

3.5 Die Baukörper sind bis zu Zweigeschoßig (I + D) mit Satteldach, Dachneigung 22 - 27° bzw. 32 - 37° zulässig, für die Doppelhaushälften wird die Dachneigung einheitlich festgesetzt.

3.6 Für die Einzelhäuser sowie Doppelhaushälften ist jeweils 1 Garagengebäude angeordnet.

3.7 Die Höhenlage der Gebäude ist, soweit erforderlich, der Hanglage entsprechend zu gestalten, d.h. "Sockelgeschoß" talseitig mit der Möglichkeit der natürlichen Belichtung des Kellergeschoßes.

3.8 Dichte im Geltungsbereich

Nettobauland	ca.	0,566 ha
Verkehrs- und Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,169 ha
Geltungsbereich	ca.	0,735 ha

Einwohner

6 Parzellen mit max. 2 Wo = 12 Wo x 3 Personen = 36 Einwohner.

36 Einwohner auf 0,566 ha entsprechen 64 Einwohner/ha.
(Nettodichte)


IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die Hofener Straße im Norden sowie die neu zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer nach Süden.
- 4.2 Die Stromversorgung erfolgt von Seiten der Lech-Elektrizitäts-Werke LEW.
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Wasserleitungssystem des Wasserbeschaffungsverbandes Peiting-Birkland sichergestellt.
- 4.4 Abwässer werden über 3-Kammer-Ausfaul-Gruben (Hauskläranlagen nach DIN 4261) teilbiologisch gereinigt, die geklärten Abwässer dem Untergrund zugeführt.

Aufgestellt::
Weilheim, 05.05.97
- Kreisplanungsstelle -
I.A.


Albrecht

Peiting, den 27.05.1997.


.....
1. Bürgermeister
dsam