

Bebauungsplan "GE/GI zwischen Schönriedl- u. Bergwerkstraße"  
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 11.11.1983 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde bisher zwanzigmal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) sowie als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB ausgewiesen.
- 1.3 Die Marktgemeinde Peiting hat am 25.11.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, der Auftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde den Architekten, Dipl.-Ing. re Max J. Albrecht, Hans Kopp, Schlettstraße 7, 82380 Peißenberg erteilt.

II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt nahe dem südl. Ortsrand von Peiting, westlich der Schönriedlstraße, östlich der Bergwerkstraße und grenzt im Norden an die Wohnbebauung südlich der Gartenstraße an.
- 2.2 Auf Flur-Nr. 1797 und 1798 befindet sich bestehende massive Gewerbebebauung (Fa. BMI, Milchwerk Peiting)
- 2.3 Das Gelände ist eben. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 8,085 ha, erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich entlang der Bergwerkstraße vorhanden.

III. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO, private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), sowie als von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), genutzt als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) ausgewiesen.
- 3.2 Die Baudichte sowie die Art der Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und 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 traufseitigen Wandhöhe von 9,0 m mit Flachdach oder Satteldach bzw. Pultdach, über quadratischem Grundriss mit Flachdach oder Walmdach, Dachneigung maximal 28 Grad 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 qm; dies soll einer Aufweichung des Gewerbegebietes zu Wohnzwecken entgegen wirken.
- 3.6 In Nachbarschaft zur relativ kleinteiligen Wohnbebauung wurde der Bereich des Gewerbegebietes "in offener Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig", festgesetzt.

#### IV. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schönriedlstraße im Osten, die Bergwerkstraße im Westen sowie eine neu zu errichtende Verbindungsspange zwischen Schönriedl- und Bergwerkstraße.
- 4.2 Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken (LEW).
- 4.3 Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
- 4.4 Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. Unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Hofflächen sind auf den Grundstücken zu versickern.

#### V. Grünordnung

- 5.1 Der Geltungsbereich schließt Alleeäume an der Bergwerkstraße, im Flächennutzungsplan als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 67) vorgeschlagen, ein. Dieser teilweise ausgefallene Baumbestand wird nach Abschluß der privaten Baumaßnahmen zur Allee ergänzt.
- 5.2 Die im Bereich der Erschließungsstraßen dargestellte öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) soll in Ergänzung zu den festgesetzten privaten Grünflächen sowie den Festsetzungen zur Grünordnung gemäß Pkt. C) 9 des Bebauungsplanes eine ausreichende Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes gewährleisten.

#### 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 Bezuglich der Zulässigkeit von Betrieben liegt ein von der Fa. Müller BBM GmbH erstelltes schalltechnisches Gutachten vor, das dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde.
- 6.3 Durch die in Pkt. C) 15 "Festsetzungen durch Text" genannten Maßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen auf die Umgebung soweit wie möglich vermieden.

Aufgestellt:

Peißenberg, 15.4.1999



Albrecht

Peiting, den 12.05.1999

Asam, 1. Bürgermeister