

BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 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 fünfundzwanzigmal im förmlichen Verfahren geändert.
- 1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie als Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen) ausgewiesen.
- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Marktgemeinde Peiting am 14.3.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "ehem. Betriebsgelände der Fa. Pröbstl" beschlossen. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes wird parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.
- 1.4 Der Auftrag zur Ausarbeitung der Planentwürfe wurde den Architekten, Dipl.-Ing.'re Max J. Albrecht, Hans Kopp, Schlipferweg 3, 82481 Mittenwald erteilt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Baugebiet liegt am östl. Ortsrand von Peiting an der Bühlachstraße und grenzt im Nordwesten an die Bahnlinie Schongau - Weilheim, im Südwesten an das Industriegleis der BHS Liegenschaften GmbH & Co. KG sowie im Süden und Südosten über die Bühlachstraße an den vorhandenen gemeindlichen Friedhof mit geplanter Friedhofserweiterung an.
- 2.2 Das Gelände ist eben. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 3,3 ha, erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 2.3 Zur Beschaffenheit des Untergrundes, Altlasten und Grundwasserstand liegt ein geotechnisches Gutachten des Baugrundinstitutes Dipl.-Ing.Rolf-G. Jung, Fritz-Winterstraße 11, 86911 Dießen a. A. vor.
- 2.4 Die Lage an der Bahnlinie wird durch eine erschütterungstechnische Untersuchung mit Beurteilung des sekundären Luftschalles des Ing.-Büros Möhler + Partner, Schwanthalerstr. 79, 80336 München begutachtet.

3. Geplante bauliche Nutzung

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

- 3.2 Um die dörfliche Struktur zu erhalten, sowie eventuellen Fehlentwicklungen (Kleinwohnungen als "Zweitwohnungen" mit allen Folgelasten für die Gemeinde) vorzubeugen, wird aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) durch Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/Parzelle eine zu dichte Wohnnutzung mit Kleinwohnungen vermieden.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschoße (II) sowie durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) geregelt.
- 3.4 Im Nutzungsbereich 4 werden am neu entstehenden Ortsrand freistehende Einzelhäuser, zweigeschoßig als "Kniestockhäuser" (Wandhöhe maximal 5,0 m) sowie im Nutzungsbereich 2, 3 und 5 Einzel- bzw. Doppelhäuser, zweigeschoßig (Wandhöhe max. 6,5 m), geplant. Im Nutzungsbereich 2 sollen je nach Bedarf außer den vorgenannten Haustypen auch zweigeschoßige Reihenhäuser, im Nutzungsbereich 1 Geschoßwohnungsbau realisiert werden können.
- 3.5 Die Baukörper sind dem Ortsbild entsprechend mit Satteldach, Dachneigung 22 – 28 Grad, in offener Bauweise auszuführen. Im Nutzungsbereich 5 sind im Anschluß an die bestehende Bebauung auch Dachneigungen von 35 bis 38 Grad zulässig. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 bzw. 2.500 qm, für Doppelhaushälften 300 qm sowie für Reihenhäuser 250 qm gefordert.
- 3.6 Art der Nutzung, Baudichte, Bauweise, Haustyp sowie Parzellengrößen wurden zur Deckung eines dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen nach den Vorstellungen der Marktgemeinde mit dem Ziel größtmöglicher Nutzungsflexibilität geplant.
- 3.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Der Bebauungsplan sieht eine großzügige Festsetzung der Baugrenzen vor, dies läßt eine individuelle Gestaltung zu.
- 3.8 Garagen und Nebengebäude sind ausdrücklich außerhalb der Baugrenzen zulässig; die befestigten Flächen (Zufahrten) sollen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.
- 3.9 In den gestalterischen Festsetzungen zur Dachform wird auch für Garagen und Nebengebäude ein Dachüberstand von mind. 80 cm gefordert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in Abweichung von Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO für grenznahe Garagen Mindestgrenzabstände von 1,0 m zugelassen, so daß gestalterisch unzureichende Grenzgaragen, die zur Nachbargrenze ohne Dachüberstand ausgeführt sind, vermieden werden.

4. Erschließung

- 4.1 Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Bühlachstraße im Süden und Südosten. Die einzelnen Parzellen werden über eine "Wendeschleife" von der Bühlachstraße im Südosten mit Verbindungsspanne über den Bahnübergang des Industriegleises der BHS im Südwesten erschlossen.
- 4.2 Der familiennahe Kleinkinderspielplatz (1 – 6 Jahre) zentral im "Wohnhof" im Nutzungsbereich 2 sowie der Spielplatz für die Größeren (6 - 12 Jahre) im Westen wird durch Fuß- / Radwege erschlossen.
- 4.3 Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken (LEW).
- 4.4 Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.

4.5 Die Abwässer werden der örtlichen Kanalisation zugeführt. Unverschmutztes Regenwasser aus Dach- und Hofflächen soll, wenn möglich, auf den Privatgrundstücken versickert werden.

5 Immissionsschutz

5.1 Das Planungsgebiet ist an seinem Nord- und Südwestrand den Schall- und Erschütterungseinwirkungen durch Züge der Bahnlinie Weilheim-Schongau bzw. des Industriegleises der BHS ausgesetzt. In Abständen von mehr als 30 m zur Gleisachse in Verbindung mit einem Erdschlitz sind laut Gutachten des Ing.-Büros Möhler + Partner besondere Maßnahmen zum Schutz vor störenden Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden gemäß DIN 4150-2 bei Beachtung gängiger Standards und üblicher Bauausführung nicht erforderlich.

5.2 Nachdem derzeit nicht absehbar ist, in welcher Weise das Industriegleis künftig genutzt wird, ist für den Bereich von 30 m Abstand zur Gleisachse ein befristetes Bauverbot festgesetzt; die Befristung endet mit dem endgültigen Betriebsende des Industriegleises.

5.3 Der Mindestabstand zum nördlich liegenden Stallgebäude auf Flur-Nr. 1325 beträgt 130 m, auf Geruchsmissionen und Lärmbelästigung durch landw. Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten wird hingewiesen.

6. Lagern, Abstellen

6.1 Zur Förderung des Fremdenverkehrs durch Vermeidung von ortsverunstaltenden Anlagen (Lagerplätze für Schrott und Abfall, Wellblechgaragen, Stellflächen für Boote, Wohnwagen, oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Brennstoffe) werden aus besonderen städtebaul. Gründen (§ 1 BauNVO Abs. 9) nicht zulässige Nutzungen festgesetzt.

7. Grünordnung

7.1 Aufgrund der im jetzigen Zustand weitgehend versiegelten Fläche stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a Abs. 1 BnatSchG dar. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Qualität des Wohngebietes und seiner Einbindung in die Landschaft bei.

7.2 Der Bereich entlang des Bahnkörpers im Norden sowie des Industriegleises im Südosten wird eine öffentliche Grünfläche als "Straßenbegleitgrün" ausgewiesen.

7.3 Die im Südosten dargestellte private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) soll in Ergänzung zu den Festsetzungen zur Grünordnung der "Festsetzungen durch Text" (Pkt. C 8) sowie den öffentl. Grünflächen im Bereich der Kinderspielplätze und entlang des Bahnkörpers eine ausreichende Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes gewährleisten.

Aufgestellt:
Mittenwald, 1.3.2001



Max J. Albrecht
Dipl.-Ing. Architekt



Peiting, den 30. Okt. 2001



Asam
1. Bürgermeister