

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "östlich der Sandgrubenstraße"

Markt Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Markt Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt mit Schreiben der Regierung von Oberbayern, Az: 422-4621.1-WM-19-1 vom 11.11.1983).
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen diese Gebietseinstufung mit Ausnahme der im Südwesten ausgewiesenen Mischgebietsfläche (MI) und Fläche für die Landwirtschaft.
3. Der Markt Peiting besitzt für das Gebiet "östlich der Sandgrubenstraße" einen genehmigten Bebauungsplan.

Der Vollzug des genehmigten Bebauungsplanes gestaltete sich bzgl. der engen Baugrenzen, der Vordachgestaltung und der Garagensituation außerordentlich schwierig, sodaß div. Änderungsverfahren erforderlich waren.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind außerdem 15 Reihenhäuser mit dazugehörigen Garagen geplant. Der genehmigte Bebauungsplan sieht in diesem Bereich nur 9 Reihenhäuser mit Garagen vor. Das südöstlich situierte Reihenhaus soll mit dem Giebel von nordsüd auf ostwest gedreht werden.

Gleichfalls soll die GFZ auf 0,26 und die GRZ auf 0,52 für das gesamte Baugebiet neu festgesetzt werden.

Der Markt Peiting hat aus diesen Gründen die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der bebauten Bereiche des Marktes Peiting, nördlich der Bundesstraße B 472. Es erhält über die Bundesstraße B 472 und über die Sandgrubenstraße Anschluß an das bestehende Straßennetz.

Peiting ist Mittelzentrum in der Region 17, Oberland. Der nächste zentrale Ort ist das Mittelzentrum Schongau.

Die Entfernungen zu den zentralen Einrichtungen betragen:

900 m zum Bahnhof Peiting Nord, 1.600 m zur Volksschule, 1.600 m zum gemeindlichen Kindergarten, 1.600 m zum Rathaus in der Ortsmitte, 1.600 m zur kath. Kirche, 1.800 m zur ev. Kirche und 1.500 m zum kirchlichen Kindergarten.

Die Läden zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf liegen in ca. 1.500 m Entfernung.

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten nach Nordosten hin gleichmäßig ab. Der Höhenunterschied von der südwestlichen Grenze bei Fl.Nr. 7292 zum nordöstlichen Grenzpunkt bei Fl.Nr. 7293/1 beträgt rd. 2,25 m. Die südliche am Planungsgebiet vorbeiführende Bundesstraße B 472 liegt durchschnittlich 0,8 - 1,0 m über dem Niveau des Planungsgebietes.

Im Osten grenzt das Gebiet an die Sandgrubenstraße.

Die Gebiete westlich der Sandgrubenstraße sind weitgehend bebaut und als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Norden und Westen bildet das Planungsgebiet den neuen Ortsrand zur freien Landschaft und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Süden, jenseits der Bundesstraße B 472 liegt ein Gewerbegebiet. Die Emissionen aus diesem Gewerbegebiet müssen gem. dem Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.11.1983 für den Flächennutzungsplan des Marktes die Emissionswerte eines Mischgebietes einhalten.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 6,2983 ha.
3. Der Untergrund besteht aus sandigem Kies-Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 2,5 - 5 m unter der Geländeoberfläche.
4. Mit Ausnahme der bestehenden Gartengrundstücke weist das Planungsgebiet keinen Baumbestand auf.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

1. Flächen für die Landwirtschaft auf Fl.Nr. 7292, zwischen der Bundesstraße, der geplanten Erschließungsstraße und dem nördlich anschließenden Flurstück.
2. Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 - 5 BauNVO, zwischen geplanter Erschließungsstraße und der Fläche für die Landwirtschaft.
3. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, für die Gebiete östlich der geplanten Erschließungsstraße.
4. Öffentliche Grünflächen
 - a. Wegebegleitgrün und Ortsrandeingrünung
 - b. Kinderspielplatz, im Nordosten des Planungsgebietes
 - c. Lärmschutzmaßnahmen, am südlichen Rand des Planungsgebietes zur Bundesstraße B 472.

Flächenbilanz:

<u>Bruttoflächen:</u>	6,2983 ha		
abzüglich Fläche für die Landwirtschaft	0,9375 ha		
<u>Bauflächen brutto:</u>	5,3608 ha	=	100 %
abzüglich			
Öffentliche Straßen und Wege	0,6538 ha	=	12,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,6300 ha	=	11,8 %
- Wegebegleitgrün, Ortsrandeingrünung	(0,2550 ha	=	4,8 %)
- Kinderspielplatz	(0,0800 ha	=	1,5 %)
- Lärmschutzeinrichtungen	(0,2950 ha	=	5,5 %)
<u>Bauflächen netto:</u>	4,0770 ha	=	76,0 %
Allgemeines Wohngebiet	3,7850 ha		
Mischgebiet	0,2920 ha		

Die Grundstücksflächen der teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Bundesstraße B 472 wurden, um die Flächenbilanz nicht unproportional zu verzerren, nicht in die Rechnung mit einbezogen.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Ketten- oder Reihenhäuser) im Allgemeinen Wohngebiet und Wohn- und Betriebs- oder Geschäftshäuser im Mischgebiet vor.

Die bestehenden Wohn- bzw. landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wurden in den Bebauungsplan integriert.

D) Erschließung:

1. Das Baugebiet ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung des Marktes Peiting sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über den bestehenden Gemeindekanal (Trennsystem) beseitigt.
5. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Geändert:

Peiting, 01.06.1990
Marktbauamt



Pantke
Marktbaumeister

Peiting, 01.06.1990
Marktverwaltung



Schuster
1. Bürgermeister