

Bebauungsplan "Pater-Schelle-Straße"  
("Änderung des Bebauungsplanes "An der Tiefenlache")  
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 v. 11.11.83).
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.  
  
Für den gesamten Geltungsbereich besteht bereits ein Bebauungsplan ("An der Tiefenlache") mit einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).
3. Diese Einstufung wird auch in dem zu ändernden Teilbereich beibehalten.  
Es soll aber das Maß der Nutzung auf die Bauwünsche des Grundeigentümers abgestimmt werden. Da das Baurecht insgesamt gewahrt wird, wäre ein förmliches Änderungsverfahren notwendig. Wegen der auch grundsätzlich notwendigen Änderungen der Textfestsetzungen soll aber ein eigener qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.  
Für diesen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan "An der Tiefenlache" nach rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Pater-Schelle-Straße" aufgehoben.
4. Der Auftrag für die Planausarbeitung wurde der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau übertragen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt im Osten des Marktes Peiting.
2. Der Geltungsbereich wird umgrenzt:
  - a) im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
  - b) im Süden von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern
  - c) im Westen von einer Sportanlage.
  - d) im Osten von einem Mehrfamilienhaus

...

3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0,28 ha. Das Gelände ist nahezu eben.
4. Der Untergrund besteht aus ..... Material. Der Grundwasserstand liegt ca. .... m unter Geländeoberfläche.
5. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Die Baukörperlänge wird auf max. 39 m begrenzt, um eine Kleinteiligkeit der Bebauung als Übergang zur freien Landschaft abzusichern.
3. Als Bebauung ist ein Mehrfamilienhaus mit max. zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß (II+D) vorgesehen, die als Übergang zwischen der freien Landschaft und der südlich bis zu viergeschossigen Bebauung noch vertretbar sind. Dabei soll das Dachgeschoß auch als Vollgeschosß genutzt werden.
4. Die höchstzulässige Grundfläche ohne Garagen und Nebengebäude soll auf 500 m<sup>2</sup> erhöht werden.
5. Die Dachneigung wird von bisher 36° auf 40° angehoben.

D) Begründung für diese bauliche Nutzung und die damit notwendige Änderung des bestehenden Bebauungsplanes:

Es soll ein Mehrfamilienwohngebäude als Seniorenwohnanlage mit integrierter Tagespflege errichtet werden. Der Gemeinderat hat einer solchen Nutzung in seiner Sitzung vom 13.12.1994 zugestimmt. Daraufhin wurde in Zusammenarbeit mit Fachberatern der Bay. Architektenkammer und der Regierung von Oberbayern ein Raumprogramm erstellt, das den Bedürfnissen älterer Menschen entgegenkommt und in allen Bereichen barrierefrei ist. Ein Großteil der Räumlichkeiten ist sogar behindertengerecht angelegt. Das Raumprogramm erfüllt somit die Förderrichtlinien der Regierung von Oberbayern.

Durch die barrierefreie bzw. behindertengerechte Ausstattung konnten jedoch nicht alle Vorhaben des Bebauungsplanes "An der Tiefenlache" eingehalten werden. Gegenüber einer herkömmlichen Wohnbebauung werden wesentlich mehr Flächen im Erschließungsbereich für

- rollstuhlgerechte Flure
- ein seniorengerechtes Treppenhaus mit geringerer Steigung und größeren Podesten
- einen Aufzug für Liegendtransporte sowie
- allgemeine Aufenthaltsräume

benötigt.

In den Wohnungen müssen größere Bewegungsflächen, insbesondere in Flur, Bad, WC und Küche, aber auch bei den Wohn- und Schlafzimmern vorhanden sein.

Das Dachgeschoß ist nur funktionsfähig, wenn es als Vollgeschoß ausgebaut werden darf.

Der funktionsgerechte Zuschnitt der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen ist nur in der beantragten Größe möglich. Das Gebäude ist städtebaulich vertretbar, da bereits im Umfeld (südlich der Straße) eine größere Wohnbebauung besteht.

Die Erhöhung des Maßes der Nutzung ist somit wegen der bereits bestehenden südlich ausgrenzenden viergeschoßigen Bauweise städtebaulich vertretbar.

Das Grundstück ist für diese Nutzung geeignet. Durch die Änderungsplanung wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

#### Flächenverteilung

Nettobaupfläche ca.	0,14 ha (50 %)
<u>Verkehrs- und Grünfläche ca.</u>	0,14 ha (50 %)
Geltungsbereich ca.	0,28 ha (100 %)

#### E) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandene Pater-Schelle-Straße verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-E-Werken.
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

...

4. Die Abwässer werden über vorhandenen Gemeindekanal beseitigt.
5. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:  
Weilheim i. OB., 04.12.95  
-Kreisplanungsstelle-

*Modler*

I.A. Nadler

13. Sep. 1996  
Peiting, den .....  
Marktgemeinde Peiting

*Mu*  
.....  
(Bürgermeister)

geändert:

08. 01. 1996

11. 04. 1996

*Modler*  
Nadler  
*Modler*  
Nadler