

Bebauungsplan GE-Bebiet BHS,
Markt Peiting

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen am 11.11.83 von der Regierung von Oberbayern (Az. 422-4621.1 WM 19-1 (83)) genehmigten Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die Plangebiet liegenden Flächen Festsetzungen für eine bauliche Entwicklung und für eine geordnete Erschließung zu treffen.
3. Der Marktgemeinderat hat am 22.07.86 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das BHS-Gelände beschlossen. Der Flächennutzungsplan setzt die Fläche als Industriegebiet und Versorgungsfläche (Umspannstation) fest. Das Bebauungsplangebiet ist fast vollständig mit gewerblichen Betrieben bebaut. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist der Planbereich als Gewerbegebiet einzustufen und nicht wie im Flächennutzungsplan als Industriegebiet. Ein Schallschutzgutachten für den Planbereich hat diese Einschätzung bestätigt. Dieses veranlaßte die Gemeinde dazu das Gelände als Gewerbegebiet auszuweisen.

Bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird der Plan angeglichen.

4. Die Kreisplanungsstelle des Landkreises Weilheim-Schongau wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Aus verschiedenen Planungsvarianten entwickelte sich das jetzige Grundkonzept nach Vorgesprächen mit dem Grundeigentümer sowie Vertretern der Marktgemeinde und des Landratsamtes.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Peiting und ist über die Schönriedlstraße und August-Moralt-Straße erschlossen.

...

2. Beim Baugelände handelt es sich überwiegend um das Areal des ehemaligen Kohlebergwerks Peiting. Aus der Bergwerkszeit sind noch verschiedene Gebäulichkeiten vorhanden, die in das neue Nutzungskonzept eingebunden werden sollen. Die bestehenden Gebäude sind z.Zt. (teilweise mit Umgriff) an verschiedene Firmen zur gewerblichen Nutzung vermietet.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 13,5 ha. Das Gelände ist überwiegend eben. Lediglich im Osten des Baugebiets greifen Hangbereiche als Ausläufer der bewaldeten Hügel in den Geltungsbereich.
In der Kernfläche ist entlang der dargestellten Grünfläche eine Geländestufe von 2 - 3 m Höhenunterschied vorhanden.
Im Norden und Osten (Hangfuß) tangiert ein offener Graben (Tagwasser) den Geltungsbereich.
4. Das Gewerbegebiet ist durch eine private Gleisanlage an das Bundesbahnnetz angebunden.
5. In den Hang- und Böschungsbereichen ist teilweise erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand vorhanden. Freistehende erhaltenswerte Einzelbäume sind nur in geringer Anzahl anzutreffen. Sie sind im Plan als erhaltenswerter Baumbestand gekennzeichnet, um eine Mindestdurchgrünung mit Großbäumen auch im Gewerbegebiet zu erhalten.
6. Der Untergrund besteht in den oberflächennahen Schichten überwiegend aus *Auffäll.* Material. Der Grundwasserstand liegt ca. *6* m unter Geländeoberfläche.
7. Teilweise quer durch das Baugelände verlaufen oberirdische und unterirdische Kabel, Kanäle und Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Fernheizung). Verschiedene Gebäude sind durch beghbare Leitungsschächte miteinander verbunden. Diese Leitungsschächte sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Darstellung aller vorhandenen Kabel und Leitungen würden die Lesbarkeit des Bebauungsplanes beeinträchtigen. Aus diesem Grunde wurde auf eine detaillierte Darstellung verzichtet. Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist jedoch die Lage vorher festzustellen und ggf. (sofern die Leitung nicht durch eine Neuplanung ersetzt oder überflüssig wird) zu berücksichtigen. Über die vorhandenen Stromerkabel geben die Lech-Elektrizitätswerke Schongau Auskunft; über alle anderen Leitungen die BHS-Hauptverwaltung Peißenberg bzw. die Marktgemeinde.
8. Von einigen bereits abgebrochenen alten Bergwerksgebäuden (gestrichelter Planeintrag; teilweise eigene Fl.Nr.) sind noch die Grundmauern bzw. Fundamentplatten vorhanden.
9. Im Norden des Plangebiets durchquert eine Hochspannungsfreileitung (mit Abzweigung Umspannwerk) den Geltungsbereich.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Entlang der Schönriedlstraße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannstation) der LEW eingeschlossen.
2. Die innere Erschließung soll von der Schönriedlstraße über die in Ost-West Richtung verlaufende Schachtstraße und die in Nord-Süd Richtung verlaufende Zechenstraße erfolgen.
3. Nach dem Willen des Grundeigentümers und der Marktgemeinde sollen zuerst die am Erschließungsring anliegenden Parzellen veräußert werden. Die eingezeichnete Neuparzellierung soll hierfür als Anhalt dienen; ist aber nach betrieblichen Erfordernissen veränderlich.
4. Durch die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen soll gesichert werden, daß hier mittlere und größere Gewerbebetriebe den Vorzug erhalten sollen. Kleinbetriebe können meist auch im Dorf- oder Mischgebiet sowie teilweise sogar im Allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden. Der wertvolle Gewerbegrund soll damit den Betrieben vorbehalten bleiben, die anderswo nur sehr schlecht unterzubringen wären (Immissionsschutz, Flächenbedarf, Gleisanschluß etc.).
5. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in ihren Grenzwerten bestimmt. Durch diese Festsetzungen soll eine städtebaulich vertretbare Dichte, ein Mindestgrünanteil sowie eine dem Ortsbild angemessene gestalterische Außenwirkung gesichert werden.
Die zulässige Dichte und Höhe der Bebauung nimmt zu den Randbereichen des Bebauungsplanes hin ab.
6. Zur besseren Durchgrünung und aus gestalterischen Gründen ist festgesetzt, daß die Einzäunungen von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt werden müssen. Entlang der Schönriedlstraße wird dieser "Zaunvorgrünstreifen" 3,5 m tief mit zwingender Vorpflanzung festgesetzt um gleichzeitig eine Randeingrünung des Baugebiets zu erreichen.
7. Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone Einheitsbebauung soll auch in gewerblichen Gebieten vermieden werden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung in das Ortsbild unter Berücksichtigung des ländlichen Raumes sichern und unpassende Gestaltungen bzw. Materialien verhindern.
Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

8. Flächenverteilung:

Netto-Bauland GE		9,04 ha
Versorgungsfläche V		0,62 ha
Verkehrsflächen einschl. öffentl. Grünflächen		1,57 ha
private Grünflächen einschl. Hängbereich		1,72 ha
Sonstige Flächen (Stellpl., Reitplatz, Bahnanlage)		0,46 ha

Geltungsbereich	ca.	13,41 ha

D) Erschließung:

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen erschlossen.
2. Für Teile des Gewerbegebiets ist ein Gleisanschluß vorhanden.
3. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken (LEW).
4. Die Wasserversorgung ist, bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz einschließlich der Löschwasserversorgung sichergestellt.
5. Das Baugebiet ist, bzw. wird an die Kanalisation angeschlossen. Gewerbliche Abwässer können nach den Bestimmungen der Kanalsatzung - ggf. mit erforderlicher Vorbehandlung - eingeleitet werden.
6. Abwässer, die nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen, sowie Abfälle, die als Sondermüll gelten, sind vom jeweiligen Unternehmen im Rahmen der Sondermüllentsorgung in eigener Verantwortung geordnet zu beseitigen.
7. Die aus Dach-, Hof- und Straßenflächen anfallenden, nicht verschmutzten Regenwässer sollen örtlich versickert, oder über den bestehenden "Kühlwasserkanal" in den Hausener Bach abgeleitet werden.
8. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

E) Erschließungskosten

1. Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung und Kanalisation sind von den Bauherrn auf der Grundlage der jeweiligen Satzung zu tragen.
2. Der finanzielle Aufwand für die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets und der Anlage und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird nach Abzug des gesetzlichen Anteils der Marktgemeinde auf die erschlossenen Bauparzellen umgelegt.
3. Strom-, Gas-, Fernwärme- bzw. Gleisanschlußkosten werden von den Bauherrn direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Träger abgerechnet.

Aufgestellt:

Weilheim i. OB., 12.06.87
-Kreisplanungsstelle-

Hirschvogel

Hirschvogel
TA

Peiting,
Markt Peiting

Sesar, 1. Bürgermeister

geändert: 14.03.88 *Ma*
geändert: 17.05.89 *Stom*
geändert: 21.09.90 *Stom*
geändert: 03.04.91 *Stom*

LB
69

Auszug a.d. Flächennutzungsplan
Peiting
M 1:5000
Plangebiet mit Umgriff

SO

EINK. ZENTR.
SO

LB
68

AN-LANGWAND
ESTF. ING

722

BEB.-PLAN
ZW. BERGW. &
MORALT STR.
TN-AUFSTELLUNG

SCHACHT
BERGWERKS
(VERFÜLLT)

LB
68

LB
67

LB
67

724

725

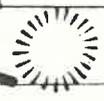
80

70

60

752

750



W. K. 23

1:5000