

MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN

ZWISCHEN B 23 UND POSTSTRASSE

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DER B 23 UND DER POSTSTRASSE"  
DES MARKTES PEITING

Eberhard von Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister,  
Am Knie 11, 8000 München 60, Tel. 089/83 39 09, Fax 089/834 28 67

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte des Marktes Peiting, auf der Ostseite des Hauptplatzes. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Poststraße, im Süden an die Peitnach und im Westen an die B 23.

Sämtliche Grundstücke, mit Ausnahme der Verkehrsflächen im Planungsgebiet, sind bebaut.

### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting als Mischgebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dargestellt.

### 1.3 Verkehr

Die Grundstücke im Planungsgebiet werden über die Poststraße und über die B 23 erschlossen.

### 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt über Kanalisation der Marktgemeinde, die Wasserversorgung über das Leitungsnetz des Marktes. In den angrenzenden Straßen sind die entsprechenden Leitungen vorhanden.

Das Planungsgebiet wird von den Lechwerken mit Strom versorgt. Die Müllbeseitigung im Planungsgebiet erfolgt durch den Landkreis Weilheim.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Sicherung und Bewahrung der historischen Ortsstruktur von Peiting in diesem Bereich. Ferner soll mit dem Bebauungsplan erreicht werden, daß für den Ortskern unverträgliche Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden.

Nachdem eine Veränderung auf dem Grundstück an der Kreuzung Poststraße/Bundesstraße 23 beabsichtigt ist, soll der Bebauungsplan diesen Bereich ordnen.

### 3. Planung

Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt, sieht der Bebauungsplan den Erhalt aller Gebäude vor, sowohl vom Grundriß als auch von der Höhenentwicklung her. Sollten von einzelnen Grundeigentümern Veränderungen gewünscht werden, so können diese nur im Bereich der bestehenden überbaubaren Flächen verwirklicht werden.

Um die typische städtebauliche Struktur mit den engen Gebäudeabständen zu erhalten, sind an verschiedenen Stellen Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen erforderlich. Die Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im Bereich des Anwesens an der Kreuzung Poststraße/ Bundesstraße 23 soll eine neue Zweigstelle für die Kreissparkasse errichtet werden. Im Jahr 1990 wurde hierzu ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Planung des 1. Preisträgers soll verwirklicht werden. Aus diesem Grund wurden die Baukörper dieses Bebauungsvorschlages im Bebauungsplan festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um zwei längsgerichtete zweigeschossige Baukörper mit einem steilgeneigten Satteldach. Diese beiden Baukörper werden durch eine 1 1/2-geschossige Schalterhalle miteinander verbunden. Dieses Gebäude soll mit einem begrünten Flachdach oder einem flachgeneigten Blechdach eingedeckt werden.

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht wieder ein kleiner Platz entlang der B 23. Ein weiterer Platz soll im Inneren des Baugebietes nördlich des Kindergartens gestaltet werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Kreissparkasse sollen in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Poststraße aus.

Auch bei dem Gebäude, das derzeit den Kindergarten beherbergt, wurde eine großzügigere überbaubare Fläche vorgesehen, um eine künftige Rathausenerweiterung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Zwischen dem Rathausplatz und der Poststraße sowie zwischen der Poststraße und dem Fußweg an der Peitnach wurden Gehrechte eingetragen, um eine Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit abseits der stark befahrenen Bundesstraße 23 zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan soll auch die Grünordnung im Geltungsbereich verbessert und aufgewertet werden. Es ist zunächst die Neupflanzung eines Großbaumes im Hofraum des Anwesens an der Kreuzung Poststraße/

Bundesstraße 23 vorgesehen, damit das frühere typische Erscheinungsbild wieder hergestellt werden kann. Entlang der Poststraße sind ebenfalls kleinere Bäume, wie z.B. Rotdorn oder Kugelakazie geplant. Weitere Baumreihen sind an der Grenze des Grundstückes der Kreissparkasse vorgesehen. Dadurch kann eine Vernetzung des Grünbereiches entlang der Peitnach mit der Poststraße und dem Hauptplatz erreicht werden.

#### 4. Art und Maß der Nutzung

Der größte Teil des Planungsgebietes wurde als Mischgebiet festgesetzt, ein kleinerer Teil als Fläche für Gemeinbedarf für die öffentliche Verwaltung. Um die typische Struktur des Ortszentrums von Peiting zu erhalten, wurde die Nutzung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit soll einer Verödung des Ortskerns entgegengewirkt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan maximale Geschoßflächen festgesetzt. Aus diesen Geschoßflächen errechnet sich eine durchschnittliche GFZ von ca. 1,46. Dies liegt über den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung, ist jedoch durch die Ortskernlage gerechtfertigt. Zum Großteil ergibt sich die hohe GFZ auch aus der bereits bestehenden Bebauung auf sehr kleinen Grundstücken.

#### 5. Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,02 ha	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Nettobauland:	0,56 ha	=	54,0 %
Verkehrs- und Grünflächen	0,35 ha	=	34,3 %
Wasserfläche	0,11 ha	=	10,8 %

Geschoßfläche insgesamt 8 200 qm.

#### 6. Realisierung

##### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die geplante bauliche Entwicklung nahezu ausschließlich auf den bereits existierenden Grundstücken vollzieht, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

## 6.2 Erschließungskosten

Nachdem sämtliche Grundstücke bereits erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten nach § 127 und § 128 BauGB an.

München, 09. September 1988  
geändert, 04. Juni 1991  
25. Februar 1992

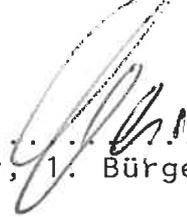
(Auflagen des Bescheides des LRA Weilheim-Schongau vom  
05.02.1992)

Peiting, 09. September 1988  
geändert, 04. Juni 1991  
25. Februar 1992

Peiting - 6. April 1992



.....  
E. v. Angerer



.....  
Sesar, 1. Bürgermeister