

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Beim Weilheimer Hof - Neuwirt"

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen im Jahre 1966 genehmigten Flächennutzungsplan. Ein neuer Flächennutzungsplan ist derzeit in Aufstellung.  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im genehmigten Plan und in der Neuplanung überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück des Forstamtes ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. In der alten Flächennutzungsplanfassung ist Flst. 207 als "ehemalige Festwiese" noch als Grünfläche dargestellt.
2. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Marktgemeinde am 19.08.1981 die Planungsstelle des Landkreises beauftragt einen Bebauungsplan für das Gebiet "Beim Weilheimer Hof - Neuwirt" auszuarbeiten.
3. Vorgespräche mit Vertretern des Straßenbauamtes und des Forstamtes führten zur Annahme der Variante D (rückwärtige Erschließung zwischen Forstamt und Turnhalle) durch den Marktgemeinderat.
4. Die übrigen Erschließungsvarianten mit einer Gemeindestraßenabzweigung von der B 17 aus, schieden aufgrund verkehrstechnischer Schwierigkeiten bereits bei den Vorgesprächen aus.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt am nördlichen Rand des Ortszentrums von Peiting. Die Bundesstraßen B 17 und B 472 tangieren den Geltungsbereich. Im Nordosten schließt sich die Freifläche des Sportplatzes an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,60 ha. Das Gelände ist nahezu eben.
3. Der Untergrund besteht aus ~~kiesig-lehmig~~ Material. Der Grundwasserstand liegt bei .....m unter der Geländeoberfläche.
4. Der Geltungsbereich ist entlang der B 472 und B 17 bereits bebaut. Zum Baubestand gehören Wohnhäuser, 2 Gasthäuser und das Forstamt. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich auch die Nutzungen Läden, Bäckerei, Schreinerei, Tankstelle.
5. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde festgesetzt.

### C) Geplante bauliche Nutzung - Konzept

Durch den Bebauungsplan sollte im wesentlichen ein städtebauliches Konzept für die Erschließung und Bebauung der Flst. 207 (ehemalige Festwiese - derzeit aufgekiester Parkplatz) und Flst. 210 festgelegt werden. Die Bebauung dieser Freiflächen war auf die vorhandene Bebauung entlang der B 472 und B 17 abzustimmen. Aufgrund der zentrurnahen Lage bietet sich die Nutzung des Geltungsbereiches für Geschäfts- und Bürogebäude sowie -etwas weiter zurückgesetzt von den lärmintensiven Bundesstraßen- für Geschößwohnungen an. Der vorhandene Parkplatz nördlich des Weilheimer Hofes soll in verkleinerter Form erhalten bleiben. Er dient gleichzeitig dem Stellplatzbedarf der Gaststätte sowie tlw. dem Bedarf an Besucherparkplätzen für das angrenzende neugeplante Geschäftshaus. Infolge der Immission von Parkplätzen und B 17 wurde dieses Gebäude ausschließlich für gewerbliche Nutzung festgesetzt. Durch die Größe und Stellung des Baukörpers soll einerseits die Freifläche des Parkplatzes einen Abschluß in nordöstlicher Richtung erhalten und andererseits die dahinterliegenden Flächen vom Verkehrslärm abgeschirmt werden. Die dem Parkplatz zugewandte Hausfassade ist aufzugliedern und sollte ansprechend gestaltet werden, um den Platz auflockernd zu begrenzen.

Aus Lärmschutzgründen werden auch für das Ersatzgebäude auf Flst. 211 (direkt an der Schongauer Straße), ~~für einen Gebäudeteil auf Flst. 210~~ und für den Neubau gegenüber der Turnhalle (Veranstaltungen!) nur die Nutzung als Geschäftshaus (Läden, Büros, Praxen etc.) zugelassen.

Der Innenraum des Bebauungsplanes wird rückwärtig durch eine neue Straße erschlossen. Diese zweigt zwischen Forstamt und Turnhalle an übersichtlicher Stelle von der B 472 ab. Der große Parkplatz vor der Turnhalle soll nicht über diese Straße angebunden werden. Die Erschließungsstraße endet im Zentrum des Baugebiets in einer Umkehrschleife. Von hier aus verbinden 2 Fußwege den Innenbereich mit der Schongauer Straße. Von der Umkehre aus führen zwei Rampen zu den Tiefgaragenstellplätzen unter Flst. 201 und 207. In dieser Tiefgarage ist der überwiegende Stellplatzbedarf der geplanten Neubauten auf den Flst. 201 und 207 unterzubringen. Einige sollten auch oberirdisch - wie eingeplant - angelegt werden, da insbesondere Kurzbesucher die Tiefgaragenstellplätze nur unzureichend annehmen.

Die ungünstige Zufahrt zur vorhandenen Garage der Gaststätte Neuwirt sollte nicht mehr direkt zur B.17, sondern über den Parkplatz nördlich des Gebäudes erfolgen. Eine Vergrößerung der Terrasse bis zur Grünanlage des Wirtsgartens ist dadurch möglich. Die erforderlichen Stellplätze für die Gaststätte Neuwirt wurden nördlich des Gebäudes ausgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes wurde mit der Zufahrt zum auf Flst. 211 geplanten Neubau eines Geschäftshauses zusammengefaßt. Dadurch wird eine weitere Einzelzufahrt zur Bundesstraße vermieden. Zur Lärmabschirmung der östlich angrenzenden Bebauung wurden einige Stellplätze als vorne offenes überdachtes Gebäude mit geschlossener Rückwand ausgewiesen.

Die Zufahrt zu den Garagen des Flst. 209/2 sollte langfristig auch über die sichtmäßig günstigere Parkplatzausfahrt auf die Südseite des Gebäudes verlegt werden. Außer den beiden Parkplatzausfahrten WM-Hof und Neuwirt wären im Ab-

schnitt des Geltungsbereiches dann keine weiteren Einzelzufahrten zur starkbefahrenen B 17. Für den Parkplatz beim WM-Hof ist wegen der Lkw-Nutzung eine weitere Einfahrt (keine Ausfahrt zur B 17!) vorgesehen. Die im Kurvenbereich vorhandenen Stellplätze südlich des WM-Hofes sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zugunsten der Terrasse und einer entsprechenden Grüngestaltung aufzugeben.

Für das TSV-Sportheim (Boxer) nördlich der Wendeschleife ist eine Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen. Der Parkplatz für das Sportheim ist ganz im Nordosten dieses Grundstückes anzulegen, sodaß Lärmbeeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Die "Gemeinbedarfsfläche Forstamt" wurde auf den angegebenen Bedarf abgestimmt. Für die im Zuge der Neubaumaßnahmen abzubrechenden Nebengebäude ist ein entsprechender Ersatzbau ausgewiesen.

Die Gebäudegruppe gegenüber der Turnhalle ist zur Abschirmung des Innenhofes vor Veranstaltungslärm als geschlossene Bebauung auszuführen. Die Nebengebäude sind zur besseren Abschirmung mit steilem Satteldach festgesetzt.

Die geplanten Neubauten im Innenbereich sind wegen den großen Fassadenlängen in Einzelbaukörper zu gliedern. Dadurch wird die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung gewahrt.

Die Dächer der vorhandenen Gebäude im näheren Umgriff sind mittel bis steil (Weilheimer Hof) geneigt. Die Neubauten sollten sich in diese Dachlandschaft einfügen. Die deshalb festgesetzten steileren Dachneigungen von 35 - 45 ° führen gleichzeitig zu einer guten Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses. Der Anteil der nutzbaren Geschoßfläche wird erhöht und es ergibt sich trotz der relativ weiträumig gestaffelten Gebäude eine der umliegenden Bebauung entsprechende GFZ (Geschoßflächenzahl). Der Durchschnitt der GFZ liegt etwa bei 0,5 bis 0,7.

Die Belichtung des Dachgeschoßwohnraumes soll durch die Zulassung von einzelstehenden Satteldachgauben ermöglicht werden. Gleichzeitig wird damit eine Gliederung der großen Dachflächen erreicht.

Die erforderlichen Kinderspielplätze wurden als Gemeinschaftsanlagen eingeplant. Durch die Festsetzung von nicht einzuzäunenden Vorgarten- und Verkehrsgrünflächen sollen ausreichende Freiflächen erhalten bleiben, welche durch entsprechende Bepflanzung zu gestalten sind.

Flächenverteilung:

Verkehrsfläche, Fußwege, öffentl. Grünflächen	ca. 0,27 ha ( 17 %)
Privatparkplätze	ca. 0,15 ha ( 9,5 %)
Spielplätze als Gemeinschaftsanlagen	ca. 0,04 ha ( 2,5 %)
Nettobaupfläche Mischgebiet	ca. 1,14 ha ( 71 %)
	-----
Geltungsbereich	ca. 1,60 ha ( 100 %)

(  
(  
D) Erschließung

1. Der Geltungsbereich wird über die bestehenden und geplanten Straßen und Wege erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwässer werden über die zu erweiternde Kanalisation dem gemeindlichen Klärwerk zugeführt.
4. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken. Zur Versorgung des Gebietes wurde eine Fläche für die Errichtung der notwendigen Trafostation eingeplant.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

(  
(  
E) Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung

a) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Kosten für die Erweiterung des Rohr- und Kanalnetzes werden durch die Anschlußgebühren entsprechend den jeweiligen Satzungen der Gemeinde gedeckt. Die Kosten für Hausanschlußleitungen sind vom Anschließenden zu tragen.

b) Straßen und Wege

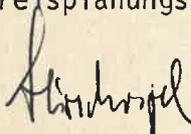
Straßen, Gehsteige, Fußwege und Beleuchtung werden aufgrund der tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet. 90 % der beitragsfähigen Erschließungskosten können von der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt werden. Für die Herstellung dieser Erschließungsanlagen wird überschlägig mit einem Kostenaufwand von ca. 150.000.-- DM gerechnet. Hierzu kommen die Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen.

Peiting, den 03.07.85  
Marktgemeinde Peiting

  
.....  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i. OB, 16.04.1982  
-Kreisplanungsstelle-

  
(Hirschvogel)  
TA

geändert: Nov. 1983 fl.  
März 1985 fl.

