

## B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31 A DES MARKTES PEITING  
ZWISCHEN ESPEN- UND WEIDENWEG

DAS GEBIET UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE MIT DEN FLURNUMMERN: 1182,  
1183, 1183/2, 1188/5, -1188/6,  
UND TEILFLÄCHEN AUS DEN FLURNUMMERN: 1186, 1187, 1188/2, 1217,  
1218, 1218/31

## A PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Die Marktgemeinde Peiting hat in der Sitzung vom 17.12.85 für das Planungsgebiet die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Zielsetzungen beschlossen:

A) Das nördliche Planungsgebiet der Grundstücke mit den Flurnummern 1188/7 und Teilflächen aus 1187 und 1188/2 werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

B) Der südliche und westliche Teil des Planungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den Sitzungen vom November 1986 und Februar 1987 hat der Marktgemeinderat dem Planungskonzept mit vorgenannter Gliederung zugestimmt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 A, Absatz 2 BBauG und § 3, Absatz 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäss § 2, Absatz 5, BBauG und § 4 BauGB wurden durchgeführt.

Im Hinblick auf den im Norden angrenzenden Industriebetrieb Zarges und dessen lärmschutztechnische Auswirkungen nach geplanter Betriebserweiterung hat der Marktgemeinderat auf Anraten des Landratsamtes in der Sitzung vom 14.03.89 beschlossen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes für das Gebiet "Espen- Weidenweg" geteilt wird und zwar in "Bebauungsplan Nr. 31 - Espen- Weidenweg MI" und "Nr. 31 A - Espen- Weidenweg WA", wobei die Planung des allgemeinen Wohngebietes unverändert bleiben soll. Die Genehmigungsverfahren sind voneinander unabhängig weiterzuführen.

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Peiting zwischen Erlen- und **Espenweg**, genzt im Norden an das geplante Mischgebiet "Bebauungsplan Nr. 31", und im Süden und Westen an ein allgemeines Wohngebiet und bildet im Osten einen neuen Ortsrand.
2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha. Das Gelände ist eben.
3. Der Untergrund besteht aus einem Kies- Lehmgemisch. Der Grundwasserstand ist daher für das Gesamtgebiet nicht exakt bestimmbar, liegt jedoch - aufgrund des im Süden bebauten Geländes und der dadurch gewonnenen Erkenntnisse - relativ hoch.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG, GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Das gesamte Baugebiet ist frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung. Das Neubaugebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung geplant, welche durch wechselseitige Firstrichtungen den Charakter der umgebenden Bebauung aufnehmen soll. Durch Grundstücksverhältnisse bedingt, bildet der östliche, neue Ortsrand eine, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gerade. Hier ist geplant, durch vor- und zurückspringende Baukörper mit wechselnden Firstrichtungen sowie einer akzentuierten Bepflanzung - hochstämmige Bäume am Kinderspielplatz - und lockere Bepflanzung in den anderen Bereichen eine Auflösung der strengen Ortsrandflucht zu erreichen. Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenze vorgesehen bzw. in hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen.

- FLACHENVERTEILUNG:

Nettobauland	ca. 9.100 m <sup>2</sup>	= 0,910 ha	= 76,47 %
Vorh. öffentl. Verkehrsfläche	ca. 1.380 m <sup>2</sup>	= 0,138 ha	= 11,60 %
Neue öffentl. Verkehrsfläche einschl. Fußweg und Parkplätze	ca. 1.170 m <sup>2</sup>	= 0,117 ha	= 9,83 %
öffentl. Spielplatz	ca. 250 m <sup>2</sup>	= 0,025 ha	= 2,10 %
Bruttobauland	ca. 11.900 m <sup>2</sup>	= 1.190 ha	= 100,00 %

- EINWOHNER IM GELTUNGSBEREICH

Wohngebiet 21 WE x 3 Personen = 63 Personen

- STELLPLATZNACHWEIS

Pro WE ist je 1 Garagenstellplatz auf einem Grundstück nachzuweisen:

Erforderliche Stellplätze - 21 WE x 0,5 = ca. 10,5 Stellplätze für Besucher und Anlieger

Vorhandene Stellplätze im öffentl.

Straßenraum = ca. 11 Stellplätze

## D ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet wird im Süden vom Espenweg erschlossen. Im jetzigen Norden wird der vorh. **Erlenweg** in Richtung Osten weitergeführt und an den Espenweg angebunden und bildet somit die Erschließung des nördlichen Teiles des Planungsbietes.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Das Baugebiet ist bzw. wird an die Kanalisation angeschlossen.
5. Das Baugebiet ist an die Müllabfuhr angeschlossen.

Peiting, **16. Okt. 1989** .....

Markt Peiting

.....  
Sesar, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Peiting, 25.05.87

Geändert:

Peiting, 16.05.89

10.10.89

**GEORG FILSER**

Architekt

Lägerstr. 15, 8022 Peiting

Tel. 088 61/59441

.....  
Georg Filser - Architekt