

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER MARKTGEMEINDE PEITING  
FÜR DAS ALTBAUGEBIET "MÜHLWEGFELD"

Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern  
(von Süd nach Nord)

1226, 1227, 1008, 1225, 1224, 1204, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1210/1, 1211,  
1211/1, 1212, 1213, 1063, 1064, 1069, 1069/1, 1077, 1105, 1108, 1111, 1114, 1117,  
1122, 1122/2, 1123, 1126, 1129, 1132, 1134, 1183/1, 1227/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7,  
/8, /9, /10, /12, /14, /15, /16, 1226/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /12,  
/13, /14, /15, /17, /18, /19, /20, 1009/2, /4, /5, 1008/1, /2, /3, /4, 1225/1, /2, /3,  
/4, /8, 1224/1, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, 1201/2, /3, /4, /5, /6, /7, /8,  
/9, /10, /11, /12, /13, /14, /15, /16, /17, /18, /19, /21, /22, /23, /24, /25, /26, /28,  
/29, /30, /31, /32, /33, /34, /37, /38, /39, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /48,  
/49, /50, /52, /53, /54, /55, /56, /57, 1004/4

und deren Teilflächen aus den Flurnummern  
1290, 1205, 1217, 1203

## A PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich "Mühlwegfeld" wurde am 05.01.1979, genehmigt; seither sind bereits 2 Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 herausgenommen und als eigenständiger Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht worden.

- Bebauungsplan Nr. 31 - "Zwischen Espen- und Weidenweg"
- Bebauungsplan Nr. 32 - "Zwischen Erlenweg und B 472"

Für den Restbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen zur Zeit zahlreiche Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vor. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 17.09.91 beschlossen, einen weiteren Teilbereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 herauszunehmen und deshalb eine Überarbeitung beauftragt.

## B LAGE, GRÖSSE, HÖHENENTWICKLUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### LAGE

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt am nördöstlichen Ortsrand von Peiting, in Birkenried; er wird im Westen von der Bahnlinie Weilheim-Schongau und den öffentlichen Grünflächen der Peitnach und im Nordwesten von Mischgebietsflächen der Firma Schweizer begrenzt; im Norden und Nordosten schließt dieser direkt an die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 31 und 32 an. Für den östlichen Bereich, rechts der Birkenriedstrasse, hat der Bebauungsplan Nr. 15 weiterhin Rechtskraft. Im Süden grenzt das Gebiet an das Kunsteisstadion.

### GRÖSSE

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

#### Nettobauland

a) bereits bebaut	ca.	102.200 m <sup>2</sup>	10,22 ha
b) un bebaut		-,-	-,-

#### öffentliche Verkehrsflächen, Strassen, Wege

a) bestehend (Ausbau nicht geplant)		7.700 m <sup>2</sup>	0,77 ha
b) bestehend (Ausbau geplant)		1.100 m <sup>2</sup>	0,11 ha

öffentliches Grün		<u>1.000 m<sup>2</sup></u>	<u>0,10 ha</u>
-------------------	--	----------------------------	----------------

	ca.	112.000 m <sup>2</sup>	11,20 ha
--	-----	------------------------	----------

## HÖHENENTWICKLUNG

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und fällt westlich der Häuserzeile "Eiselenweg" steil, entlang des Flur 1004 (Grundstück Schweizer) etwas flacher, zum Peitnachgraben hin ab.

## BESCHAFFENHEIT DES UNTERGRUNDES

Er besteht vorwiegend aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt zwischen 2,5 und 3,5 m relativ hoch.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das gesamte Baugebiet ist bereits zu 100 % bebaut. Die Struktur des Gebietes wird hauptsächlich durch Wohnbauung mittlerer bis kleiner 1- und 2-Familienhäuser geprägt. Vereinzelt sind kleinere Handwerks- und Gastronomiebetriebe eingelagert und erfüllen in ihrer Struktur die Voraussetzungen eines "Allgemeinen Wohngebietes".

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll nun eine sinnvolle und geordnete Verdichtung des Gebietes erreicht werden; wonach die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes begonnene zweigeschossige Bauweise, mit Ausnahme des Gebietes "westlich des Eiselenweges", auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt werden soll. Der zum Gewerbebetrieb Schweizer etwas abfallende nordwestliche Bereich des Geltungsbereiches soll aufgrund seiner Bebauungsstruktur für den Mehrfamilienwohnbau vorgesehen werden.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird sich die Bevölkerungszahl im Mittel um 1-2 Wohneinheiten pro Parzelle erhöhen. Somit wird sich bei bislang 125 bebauten Parzellen die Bevölkerungszahl um  $125 \text{ Parzellen} \times 1,5 \text{ WE/Parzelle} \times 3 \text{ Einwohner/WE} = 562 \text{ Einwohner}$  erhöhen.

## D VER- UND ENTSORGUNG

Das gesamte Gebiet ist mit Wasser und Elektrizität versorgt. Der vorhandene Abwasserkanal ist auch für die erweiterte Bevölkerungszahl ausreichend dimensioniert. Die Müllentsorgung und das Hydrantennetz wird der Bevölkerungszahl entsprechend erweitert.

E ERSCHLIESSUNG

Die Hapterschliessungsachse des Gebietes bildet die "Birkenriedstrasse"; diese ist bis zur Kreuzung "Birkenweg" mit beidseitigem Gehweg ausgebaut und soll nun innerhalb des Bebauungsplanes bis zum "Pappelweg" weiter ausgebaut werden. Erforderliche Grenzverschiebungen werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geregelt. Alle anderen Strassen sind in einer Breite von 5,5 - 6,0 m ausgelegt, asphaltiert, und sind auch für die erweiterte Bevölkerungsdichte ausreichend.

Peiting, 01.12.1992.....

Markt Peiting

  
.....  
Sesar, C. Bürgermeister

Aufgestellt:

Hohenpeissenberg, 05.08.1992  
, 25.09.1992

Landratsamt Weilheim-Schongau  
Dienststelle Schongau 09. AUG. 1994

1A-  
  
Messerschmid