



Markt Peiting
Bebauungsplan Nr. 48
„Eiselenweg / Peitnachtal“
1. Änderung

Begründung

2. Entwurfs-Fassung vom 29.07.2025



Verfasser:



Siegfried Bommersbach
Kreuzeckstraße 3
86956 Schongau
Tel: 08861 / 4154
Mail: info@architekt-bommersbach.de
Web: www.architekt-bommersbach.de

1. Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 „Eiselenweg / Peitnachtal“ hat sich bis heute baulich auf dem Grundstück nichts getan. Im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge soll das Flurstück 1004/6 in 3 wertgleiche Grundstücke unterteilt und an die Nachfahren überlassen werden.

Aufgrund der heute höheren öffentlich-rechtlichen Anforderungen soll im Geltungsbereich eine baurechtlich zugelassene Nutzung vorgenommen werden, welche im aktuellen Bebauungsplan nicht berücksichtigt ist.

Aus diesem Grund beschloss der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Peiting in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Eiselenweg / Peitnachtal“.

2. Verfahren

Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur ein Teil der Festsetzungen geändert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und auf einen Umweltbericht verzichtet.

3. Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Eiselenweg / Ulmenweg mit einer auszubauenden Straßenbreite von 8,50 m festgesetzt und dadurch einhergehend eine Aufhebung der bestehenden östlichen Grundstücksgrenzen des o.g. Flurstücks der Familie Schweizer. Gem. Rücksprache mit dem Marktbauamt der Marktgemeinde Peiting ist ein solcher Ausbau des Eiselenwegs / Ulmenwegs nicht geplant und auch nicht erforderlich, weshalb auch die bestehende östliche Grundstücksgrenze des o.g. Flurstücks der Familie Schweizer nicht aufgehoben werden muss.

In Abhängigkeit der im aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreite und Auflösung der östlichen Grundstücksgrenze sind auch die östliche Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung festgelegt. Gem. Rücksprache mit dem Marktbauamt der Marktgemeinde Peiting sind bei Belassen der bestehenden Straßenbreite und östlichen Grundstücksgrenzen die östliche Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung von der bestehenden östlichen Grundstücksgrenze zu betrachten, weshalb diese nach Osten verschoben werden können.

Die Fläche zwischen südlicher Baugrenze und vorhandener Trafostation soll für Nebenanlagen mit baulich genutzt werden, weshalb die südliche Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung nach Süden verschoben werden soll.

Der im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Baumbestand unmittelbar an der westlichen Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung ist nicht vorhanden, weshalb hier die Einbuchtung der Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung nicht erforderlich wird. Die Einbuchtung der Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung sollen von Nord nach Süd begradigt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der vorhandenen Topografie sind von Nord nach Süd unterschiedliche Bauweisen (Split-Level und geschossweise Ebenen) möglich. Außerdem sind durch die heute höheren Anforderungen aufgrund Energieeffizienz, Schneelast u. dgl. höhere Geschosshöhen und somit Wandhöhen erforderlich. In Fußbodenaufbauten sind heute mehr Installationsleitungen, Fußbodenheizungen, Lüftungsrohre usw. sowie im Dachaufbau Wärmedämmungen jenseits der 30 cm vorzusehen.

Daher sollen die Festsetzungen durch Text wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

- Für die Dächer der Hauptgebäude außer Satteldächer auch Pultdächer zulässig, wie diese in umliegenden Wohngebieten bereits vorhanden sind
- Für die Dächer der Hauptgebäude Dachneigungen bei Satteldächern von 20 – 35 Grad, bei Pultdächern von 12 – 20 Grad und **nur** bei versetzten Pultdächern auf West- und Ostseite unterschiedliche Dachneigungen bzw. unterschiedliche Traufhöhen zulässig
- Für die Dächer der Nebengebäude keine Festsetzung der Dachform und Dachneigung sowie Dachbegrünung zulässig
- Für **die Hauptgebäude** wegen der Hangbebauung an unterschiedlicher Topografie und unterschiedlich möglicher Bauweise **bergseitig max. 2 Vollgeschosse und hangseitig max. 3 Vollgeschosse** zulässig
- **Pro vorgeschlagenes Grundstück nur 1 Hauptgebäude zulässig**
- Für die maximale Wandhöhe bergseitig 6,50 m ab Bezugspunkt OK FFB EG. Dieser beträgt max. **25** cm über OK Straße an der Grundstücksgrenze
- Systemskizzen außer Split-Level-Bauweise auch die geschossweise Bauweise
- Für die Einfriedungen an öffentlichen Straßen außer Holzzäune auch Metallzäune (kein Maschendraht) und maximale Höhe bis 1,20 m zulässig
- Zusätzlich Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern zulässig

- Zusätzlich Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel (Widerkehr), mit Firsthöhe erkennbar unterhalb der Hauptfirsthöhe liegend, zulässig.

4. Grenzgaragen: Höhenlage und Abstandsflächen

Es soll vermieden werden, dass ggf. nur eine Grenzgarage auf Straßenniveau gebaut wird und diese dann mit einer Stützmauer herausragt. Daher wird die Lage der Grenzgaragen mittels der Festsetzung gem. Nr. 15.3 PlanZV fixiert und dazwischen eine Baulinie eingetragen. Die Höhenlage der OK Fußboden der Garagen wird mit max. 15 cm über der Fahrbahnoberkante festgelegt. Da die Garagen dann an der Baulinie gebaut werden müssen und ein neues Urgelände festgelegt ist, sind diese ohne Abstandsflächen zulässig.

Um Erdbewegungen für die Aufschüttungen zu minimieren, ist für die Garagen ein Untergeschoss mit Nutzung für Nebenräume zulässig.

Sollte ein Eigentümer keine Grenzgarage errichten wollen, wird ihm die Möglichkeit gegeben, das Gelände wie für die Errichtung einer Grenzgarage anheben zu dürfen und das Gelände nach Westen hin abböschten zu lassen.

5. Abweichende Abstandsflächen für die Hauptgebäude

Es werden anstelle fließender Baugrenzen auf jedem Baugrundstück selbst eigene Baugrenzen festgesetzt. Sollten sich hiermit durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe verkürzte Abstandsflächen ergeben, gehen diese den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen vor.

6. Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen.

7. Grünordnung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen.

Der Ententeich Bestand wird aus der Planzeichnung herausgenommen, da dieser vor Ort nicht mehr existiert.

Auf Ebene der Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten mit Schwerpunkt Echsen erstellt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten von Frau Dr. Sonja Kübler vom 26.05.2025 zeigt keine Konflikte auf.

8. Niederschlagsentwässerung

Auf Ebene der Bauleitplanung wurde ein Baugrundgutachten mit Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden erstellt.

Das Baugrundgutachten mit Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden des Instituts Crystal Geotechnik vom 30.04.2025 zeigt auf, dass in den anstehenden Böden bei den erkundeten Grundwasserverhältnissen nur in den feinkornarmen Kiesen der

Schmelzwasserschotter eine sinnvolle Versickerung möglich ist. Die Zulässigkeit der Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund sowie ein entsprechendes Versickerungskonzept ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.

Schongau, 29.07.2025
Bommersbach
Architektur + Brandschutz

Peiting,
Markt Peiting

.....
Siegfried Bommersbach
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

.....
Peter Ostenrieder
Erster Bürgermeister