

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan für das Gebiet „Am Mühlpointfeld II“**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines

- 1.1. Der Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 565, 560/95 (Straße „Kirnbergl“) und Fl.Nr. 566 (Straße „Am Mühlpointfeld“), alle der Gemarkung Peißenberg.
- 1.2. Die Grundstücke sind bisher unbebaut und werden als landwirtschaftliches Grünland/Beweidungsflächen genutzt.
- 1.3. Mit dieser Planung soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.
- 1.4. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet als Wohnbaufläche und entlang der Bahnlinie Weilheim-Schongau mit einer Fläche für den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellt.
- 1.5. Mit Entscheidung des Marktgemeinderates 10. April 2014 wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.
- 1.6. Die Entwurfsplanung wurde am 30. Oktober 2014 durch den Marktgemeinderat gebilligt.

2. Lage- Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Gebiet befindet sich im Nordwesten Peißenberg und wird im Westen durch die Straße „Am Mühlpointfeld“, im Süden durch die Straße „Kirnbergl“ und im Osten durch die Bahnlinie Weilheim-Schongau begrenzt. Im Norden anschließend befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 2.2. Die Größe des ebenen Geländes beträgt ca. 1,9 ha.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet soll entsprechend der benachbarten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung:

3.2.1. Für jeden Bauraum eines Hauptgebäudes wird eine maximale Grundfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine Unabhängigkeit von der späteren Größe des Teilgrundstücks erreicht und eine exakte, städtebaulich verträgliche Definition der maximalen Grundfläche erreicht.

3.2.2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf zwei Vollgeschoße begrenzt. Dies entspricht der zukünftigen bzw. bereits bestehenden Nutzung.

3.2.3. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bebauung fügt sich städtebaulich sinnvoll in die benachbarte Wohnbebauung ein und stellt eine geeignete weitere Nutzung für dieses Gebiet dar.

3.3. Stellplatzbedarf, Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

3.3.1. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweiligen gültigen Fassung.

3.3.2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Erschließung:

4.1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Straßen „Am Mühlpointfeld“, „Kirnberg!“ und durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße im Plangebiet.

4.2. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.

4.3. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

4.4. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung und die weiteren Versorgungsunternehmer gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen der Unternehmen.

5. Grünordnung:

5.1. Je 1400 m² Grundstücksfläche ist ein autochthoner, standortgerechter Laubbaum der I. bis II. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

5.2. Die Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung eines Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

6. Gestaltung:

6.1. Bei der Gestaltung wird in drei zulässige Haustypen unterschieden. Bei einer zweigeschossigen Bauweise soll eine Dachneigung von 23-28 Grad, bei einer eingeschossigen Bauweise eine Dachneigung von 45-52 Grad und bei einem Pultdach eine Dachneigung von 12-17 Grad zulässig sein. Bei einem Gebäude mit Pultdach sind auch 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

6.2. Die Dacheindeckung ist nur mit dem Erscheinungsbild von roten oder rotbraunen Tondachziegeln zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

6.3. Die Zulässigkeit von Dachgauben bemisst sich nach der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von Dachgauben und Dachaufbauten in der jeweils gültigen Fassung.

7. Immissionsschutz

7.1.1. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bahnlinie Weilheim-Schongau.

7.1.2. Zum Schutz des Plangebietes wird ein Abstand von 45 Metern zu der in einer leichten Tieflage verlaufenden Bahnlinie eingehalten.

7.1.3. Weitere schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten. Somit sind auch keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Von der Planung gehen keine erheblichen Auswirkungen aus. Auch wurden Frischluftschneisen, die Möglichkeit zur Nutzung regenerativen Energiegewinnungsmaßnahmen (Pultdächer zur Anlegung von Photovoltaik- oder Solaranlagen) geschaffen. Auch zeigt die Planung eine wirksame Durchgrünung der Grundstücke.

9. Weitere Erläuterungen – Städtebauliche Kennwerte:

9.1. Gesamtfläche	ca. 19.153 m ²
9.2. Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Spielplätze	ca. 6.501 m ²
9.3. Bebaubare Grundstücksflächen	ca. 8.622 m ²

Peißenberg, 23.07.2015

i. A.



Schregle
Vfw