

## 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "an der Kramerstraße"

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "an der Kramerstraße" im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3278/23, 3278/24 und 3278/25 der Gemarkung Peißenberg wird wie folgt begründet:

Der rechtgültige Bebauungsplan sieht im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3278/25, 3278/24 und 3278/23 bis jetzt ein größeres zweigeschossiges Gebäude sowie vier Reihenhäuser vor. Als zulässige Geschoßfläche sind im Bebauungsplan die Höchstgrenzen der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, daß bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Geschoßflächenzahl von 0,8 als festgesetzt gilt. Begrenzt wird die bauliche Ausnutzung jedoch durch die vorgegebenen Baugrenzen. Diese betragen beim zweigeschossigen Wohngebäude 15 x 11 m und bei den Reihenhäusern 2 x 13 x 10,50 m. Dies ergibt eine zulässige Gesamtgeschoßfläche von 876 m<sup>2</sup>.

Das bisherige Planungskonzept konnte nicht verwirklicht werden, da der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3278/23 mit der teilweisen Errichtung einer Reihenhäuseranlage auf seinem Grundstück nicht einverstanden war, sondern dort ein freistehendes Gebäude errichten möchte.

Das jetzt vorgesehene Baukonzept sieht auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/25 die Errichtung von zwei Doppelhäusern und auf dem Grundstück 3278/24 die Errichtung von drei Reihenhäusern vor. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/23 ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes geplant. Aus dieser Planung ergibt sich eine Gesamtgeschoßfläche von 1.043 m<sup>2</sup> (8,5 x 13 + 19,5 x 10 + 9 x 12 x 2 Grundfläche x 2 Geschosse).

Zu der bisherigen Geschoßfläche des rechtgültigen Bebauungsplanes ergibt sich somit eine Differenz von 167 m<sup>2</sup>. Diese Differenz ist damit geringer als die Geschoßfläche des auf dem Grundstück Fl.Nr. 3278/25 geplanten weiteren Doppelhauses (221 m<sup>2</sup>). Da dieses Gebäude von dem Parkplatzgelände des Alpenvereinsheimes und der Schießanlage an der Alpspitzstraße am weitesten entfernt ist, wirken auf dieses Gebäude mögliche Lärmimmissionen am geringsten ein. Dabei spielt auch die Stellung der Gebäude senkrecht zur möglichen Lärmquelle eine Rolle. Das zusätzliche Gebäude wird gerade durch den vorderen Bau, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, im besonderen Maße abgeschirmt.

Die Wohnungsgrundrisse werden entsprechend einer Forderung des Landratsamtes für alle Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 3278/24 und 3278/25 so orientiert, daß die Schlafräume zur lärmabgewandten Hausseite hin eingeplant werden.

Zu möglichen Lärmimmissionen aus dem in der Nähe befindlichen Sportgelände wird folgendes festgestellt:

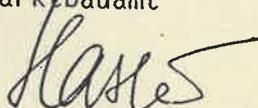
Die bisher an der Alpspitzstraße vorhandenen Tennisplätze wurden zwischenzeitlich verlegt. Die zur Zeit entstehende Dreifach-Turnhalle erhält nach der Planung einen Parkplatz, der durch Erdwälle gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt ist. Die Anzahl der nach den Baugenehmigungsaufgaben des Landratsamtes erforderlichen Stellplätze beläuft sich auf 106. Davon treffen auf das Alpenvereinsgebäude 8, das Schützenhaus 32 und auf die Dreifach-Turnhalle 66 Stellplätze.

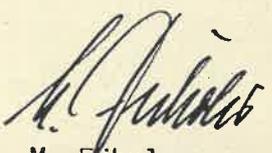
Dabei ist zu berücksichtigen, daß weder im Alpenvereinshaus noch im Schützenheim ein Gaststättenbetrieb im herkömmlichen Sinne durchgeführt wird. Vielmehr handelt es sich in beiden Fällen um Räume, die den Vereinsmitgliedern für gesellige Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Ein Gaststättenbetrieb für die Öffentlichkeit ist damit nicht verbunden.

Der Sport- und Trainingsbetrieb in der Dreifach-Turnhalle endet, wie in den anderen Hallen in Peißenberg um 22.00 Uhr.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte ist die Umschichtung und die geringfügige Erweiterung des Baurechtes für die Grundstücke Fl.Nr. 3278/23, 3278/24 und 3278/25 vertretbar.

Peißenberg, den 05. Oktober 1988  
Marktbauamt

  
Hasler  
Bauamtsleiter

  
M. Führler  
1. Bürgermeister