

Begründung
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)
zur 2. Änderung gem. § 13a BauGB des Bebauungsplanes für das
Gebiet
„An der Ludwigstraße II“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines

1.1. Die Änderungsfläche umfasst die Grundstücke Fl.Nr 725, 730, 70, 71 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr 735/5 (Ebertstraße), alle der Gemarkung Peißenberg.

1.1.1. Mit dieser Änderungsplanung soll eine günstigere Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 725 und 730 der Gemarkung Peißenberg mit einer Ringerschließung statt der ursprünglichen Stichstraße mit zwei Wendehämmern ausgeführt werden, wobei der Anteil der Erschließungsflächen gegenüber der bestehenden Planung jedoch weitestgehend gleich bleibt. Durch diese neue Anordnung der Straße können die Grundstücksgrößen und –zuschnitte optimiert werden. Somit ist auch eine Situierung der Stellplätze direkt auf den jeweiligen Grundstücken möglich und nicht in gemeinsamen Garagenhöfen oder ähnlichem erforderlich. Allein diese Änderung bewirkt eine wesentliche Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Auch soll die ursprünglich geplante Reihenhausanlage entfallen und stattdessen nurmehr freistehende Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Auch diese Auflockerung entspricht einer städtebaulichen Verbesserung und besseren Einfügung in die umliegende, größtenteils kleinteilige Bebauung.

1.1.2. Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 70 und 71 der Gemarkung Peißenberg orientiert sich der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ an der damals noch vorhandenen Bebauung. Aufgrund eines Brandfalls ist der noch vorhandene Restbaukörper nicht mehr sanierungsfähig und daher dringend abzubauen. Für eine Neubebauung ist in diesem Bereich eine Eigentumswohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen. Auch diese Entwicklung ist der demographischen Entwicklung angepasst und trägt wesentlich zu einer Steigerung der Lebensqualität und somit dem städtebaulichen Erfordernis der angepassten Wohnraumschaffung bei.

1.2. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3. Das Gelände liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“.

1.4. Um die bauliche und sonstige Nutzung der unter 1.1 genannten Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, ist die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ erforderlich. Die städtebauliche Ordnung wird gefördert; eine städtebauliche Ordnung soll wieder hergestellt werden (§ 1 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB).

1.5. Mit Beschluss des Marktgemeinderates 27.06.2013 wurde die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Ludwigstraße II“ als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

2. Lage- Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Die Grundstücke liegen in zentraler Lage im Bereich des Ortsteiles Peißenberg „Dorf“ und werden begrenzt durch die Wohnbebauung an der Hans-Glück-Straße, der Ebertstraße, der Ludwigstraße und entlang des Salzstadelwegs.
- 2.2. Die Größe gesamten Geländes beträgt ca. 17.070 m² (davon die Bereiche WA1 bis WA5 incl. der Zufahrtsbereiche auf Privatgrundstücken ca. 13.315 m², die öffentliche Verkehrsfläche Ebertstraße ca. 1.745 m², der Multifunktionsstreifen ca. 265 m², Öffentliche Erschließungsflächen/Innere Erschließung des Baugebietes ca. 1.420 m² und Private/halböffentliche Verkehrsflächen z. B. Zufahrten zu den Besucherstellplätzen ca. 325 m²).

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet soll entsprechend der Nutzung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung:

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

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.3.1. Für den gesamten, von der Änderungsplanung umfassten Bereich, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

- 3.4.1. Die Stellplätze sind nach der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung auf den Baugrundstücken nachzuweisen, anzulegen und zu unterhalten.

3.5. Stellplatzbedarf:

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

4. Erschließung:

- 4.1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Ebertstraße.
- 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. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes getroffen.

6. Gestaltung:

6.1. Die Dachform ist in den Bereichen WA1, WA3, WA4 als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 – 35 Grad, in den Bereichen WA2 sind auch Walmdächer, ebenfalls mit einer Dachneigung von 25 – 35 Grad zugelassen. Im WA5 (Betreutes Wohnen) wurde der besonderen Zweckbestimmung des Gebäudes Rechnung getragen und Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22-25 Grad und auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 12-13 Grad zugelassen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden grundsätzlich aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus keinerlei negative Auswirkungen auf die Umgebung erwartet. Durch die Neuordnung der Erschließungsanlagen und auch dem Projekt „Betreutes Wohnen“ wird eine wesentliche Steigerung der Attraktivität und auch durch den Entfall der gemeinsamen Garagenhöfe der ursprünglich geplanten Bebauung mit Reihenhäusern eine wesentliche Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes erwartet.

Das Plangebiet liegt in einem vom Planungsbüro Steinbacher Consult errechnetem möglichem Überschwemmungsgebiet. Diese Ergebnisse sollen der vorläufigen Sicherung von Überschwemmungsflächen im Bereich des Marktes Peißenberg dienen. Ob und wie weit hier Auswirkungen für diese Änderungsplanung entstehen, ist im Rahmen des durchzuführenden Verwaltungsverfahrens zu klären.

Peißenberg, 06.08.2013

i. A.

Schregle

Vfw