

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vom Grundeigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 424 der Gemarkung Peißenberg war beabsichtigt, an der Südseite des auf dem Grundstück bestehenden Wohngebäudes einen Wintergarten zu errichten.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Gögerlstraße“ und ist dort als reines Wohngebiet „WR“ ausgewiesen. Der Wintergarten war vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen geplant. Dem Bauvorhaben wurde mit Beschluß Nr. 78 vom 26.11.2002 durch den Bauausschuß zugestimmt, wobei die Erteilung einer Befreiung von der Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau ausdrücklich befürwortet wurde.

Durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass eine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen nicht möglich ist, da es sich hier um keinen Einzelfall handelt, sondern dieser Fall der Baugrenzenüberschreitung in mehreren Fällen möglich ist und so die planerische Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes gefährdet sein könnte.

Da diese Vorhaben jedoch städtebaulich vertretbar und sinnvoll sind, werden durch diese Bebauungsplanänderung die planerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung ähnlicher Bauvorhaben geschaffen und eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gewährleistet.

Der Geltungsbereich für die Änderung bezüglich der Baugrenzen umfasst dabei die Grundstücke Fl.Nr. 422, 423, 425, 244, 424, 424/1, 244/1, 244, 242/5, 423/1 und 246 der Gemarkung Peißenberg.

Die Grundstücke Fl.Nr. 242/2, 242/3, 242/4, 242/8, 242/6, 421 und 242/10 fallen nicht unter den Geltungsbereich dieser Änderung, da auf diesen Grundstücken bereits das Baurecht voll ausgeschöpft (bis zur maximal höchstzulässigen GFZ) wurde, oder noch ein ausreichend großes Baurecht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur Verfügung steht.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 242/2 der Gemarkung Peißenberg hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Gögerlstraße“ gestellt, um die Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung eines Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu erreichen.

In den letzten Jahren wurden verschiedene andere Garagenbauvorhaben auch außerhalb der Baugrenzen im Wege einer Befreiung durch das Landratsamt genehmigt. Das Landratsamt weigert sich jedoch auch in diesem Fall, weitere Befreiungen zu erteilen. Da aber noch einige andere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, die ebenfalls aus städtebaulicher Sicht von einer Lockerung der Festlegungen profitieren können, soll der Bebauungsplan auch hier geändert werden. Auch diese Vorhaben sind städtebaulich vertretbar und eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer wird wieder gewährleistet. Diese Änderung soll für das gesamte Plangebiet gelten.

Durch den Verkehr auf der Forster Straße (WM 13) sowie der Fendter Straße (WM 29) werden die in der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) genannten Orientierungswerte für reine Wohngebiete an den Fassaden der angrenzenden Gebäude am Tag um bis zu 11 dB(A) bzw. in der Nacht um bis zu 15 dB(A) überschritten. Selbst die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau und der wesentlichen Änderungen von Straßen erlassenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden somit tagsüber bis zu 2 dB(A), nachts sogar bis zu 6 dB(A) überschritten.

Zur Möglichkeit der Überwindung dieser Problematik wurde die 1. Gebäudezeile entlang der Forster Straße (WM 13) und der Fendter Straße (WM 29) mit dem Planzeichen „GO“ gekennzeichnet und wie folgend beschrieben: „Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind in den Gebäuden entlang der Forster- und Fendter Straße übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) so zu errichten, dass sie mindesten ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster an der Ost- bzw. Nordseite des Gebäudes besitzen. Diese Räume können grundsätzlich auch an den Westseiten der Gebäude angeordnet werden, wenn mindestens eines der Fenster das o. g. Kriterium erfüllt. Eine Abschirmung kann auch durch geeignete Maßnahmen (z. B. Vor- bzw. Rücksprünge in der Gebäudefassade, vorgelagerte Wintergärten, die nach Osten gelüftet werden können etc.) erreicht werden. Die Planvorlageberechtigten tragen hier die besondere Verantwortung beim Schutz gegen Außenlärm.“ Dieser Bereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 421, 422, 423, 425, 244 und 242/2 der Gemarkung Peißenberg.

Mit dieser Aufnahme des Planzeichens und der dazugehörigen Beschreibung wurde insbesondere der Stellungnahme des Fachbereichs „Technischer Umweltschutz“ beim Landratsamt Weilheim-Schongau vom 26.08.2003 Rechnung getragen.

Der bisherige Planteil des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich der zweiten Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Peißenberg, 14.11.2003

-Marktbauplanteil-

i. A.

Schregle

VA