

**Einfacher Bebauungsplan
„Gebiet an der Iblherstraße“
Markt Peißenberg
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Der Markt Peißenberg besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 02.05.1985, Nr. 422-46211-WM-18-1(85). Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher noch nicht im förmlichen Verfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO und als private Grünfläche (Hausgarten) ausgewiesen.
3. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB überplant.
Um das Entwicklungsgebot zu beachten, wird der Flächennutzungsplan für den Teilbereich der privaten Grünfläche in Dorfgebiet (MD) geändert.
In seiner Sitzung am 26.01.95 hat der Marktgemeinderat Peißenberg die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.
4. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Plangebiet liegt zwischen Iblherstraße und Bachstraße des Marktes Peißenberg.
Es ist allseits umgrenzt von gemischter Bebauung mit Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung sowie kleineren bestehenden Gewerbebetrieben, wobei die Wohnnutzung vorherrschend ist.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,57 ha.

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf den Bereich der Grünflächen überwiegend bebaut.

Es bestehen drei ehemalige Hofstellen und Wohngebäude.

Der Baubestand hat höchstens zwei Vollgeschosse, durch den Dachraum der beiden größeren Hofstellen dürfte ein drittes Vollgeschoß bestehen.

C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

(Planungserfordernis):

Die Gemeinde ist bestrebt, die bestehende städtebauliche Struktur, geprägt durch eine abwechslungsreiche Bebauung mit gemischter Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Es sollen die bestehenden, familienfreundlichen Wohnungen mit größeren Grundflächen erhalten werden, bzw. nach Um- und Neubaumaßnahmen wieder entstehen. Der Einbau einer größeren Anzahl kleiner Wohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht.

Durch eine Vermeidung allzu dichter Wohnnutzung soll auch ein Anreiz geschaffen werden, nicht störende Kleingewerbe unterzubringen. Das Entstehen eines Gebietes mit reiner Wohnnutzung ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten wird deshalb beschränkt. Eine differenzierte Planung mit Festschreibung von Art und Maß der Nutzung soll aber nicht erfolgen. Für die Grundeigentümer wird bei Ihrer Planung ein möglichst großer Spielraum gewährt.

Hierfür werden auch großzügige Bauräume vorgesehen.

Die Bebauung regelt sich ansonsten nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

Um einen verdichteten Geschößwohnungsbau zu verhindern, der nicht der bestehenden Struktur der Umgebung entspricht, wird die Zahl der Wohneinheiten zusätzlich auf max. 5 je Wohngebäude begrenzt.

Reihenhäuser sind in diesem Ortsteil bisher nicht vorhanden. Eine Reihenhäuserstruktur mit schmalen, tiefen Gärten, enger Zaunfolge und eintöniger Fassade soll ausgeschlossen werden. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die Verkehrsbelastung soll durch eine Vermeidung dichter Konzentration von Wohnungen in Grenzen gehalten werden. Stellplatzprobleme lassen sich ebenfalls verringern.

Eine maßvolle Ortsentwicklung ist ein wesentliches Anliegen der Marktgemeinde. Um diese Ziele zu erreichen, hat der Marktgemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

1. Beschränkung der Wohneinheiten:

Um die dörfliche Struktur zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung des Dorfgebietes erforderlich ist.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße gewählt. Die Wohneinheiten werden dann in Bezug auf diese Grundstücksgröße ermittelt.

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist innerhalb des jeweiligen Bauraumes eine Wohneinheit zulässig.

Um diese Größe zu ermitteln, war vorher die Struktur und Dichte der Ortsbebauung zu erheben. Daraus wurden für den gesamten Geltungsbereich Mittelwerte gebildet. Ausgehend von diesen Werten erfolgte die Begrenzung der Wohneinheiten.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten enthalten. Um zu große Wohnungszahlen je Wohngebäude zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf sechs je Wohngebäude begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung bemißt sich gem. § 34 BauGB. Um die städtebaulichen Ziele in der Gemeinde zu erreichen ist es nicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Damit entsteht ein sog. Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Baugrenzen:

Die Baugrenzen wurden, um einen Spielraum bei der Gestaltung sowie bei der Stellung der Baukörper zu erhalten, großzügig festgesetzt. Sie sind aber notwendig, um bestimmte Bereiche von Bebauung freizuhalten.

4. Mindestgrundstücksgröße:

Um eine Aufteilung der Restflächen in mehrere kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für die künftige Teilung eine Mindestgröße von 450 m² je Doppelhaushälfte und 700 m² je Einzelhaus festgesetzt, ausgenommen sind bestehende Grundstücke.

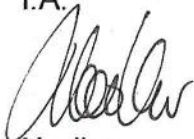
5. Hausgruppen (Reihenhäuser):

Reihenhäuser sind für diesen Ortsteil untypisch, es bestehen nur Einzel- und Doppelhäuser. Es ist städtebaulich nicht erwünscht, Reihenhäuser in allen Ortsteilen zuzulassen. Die sonst entstehende Struktur mit langen schmalen Gärten, verbunden mit typischen Fassadengestaltungen, wirkt in ihrer Erscheinung städtisch. Den noch bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten, soll hier der Vorzug gegeben werden. Deshalb werden Hausgruppen ausgeschlossen.

E) Erschließung:


3. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen, abgesehen von den Hinterliegergrundstücken der Fl.Nr. 606/1 und 184, verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
4. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
5. Die häuslichen Abwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt.
6. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

Aufgestellt:
Weilheim i.OB, 14.06.1999
-Kreisplanungsstelle-
I.A.



Nadler

12. JULI 2001
Marktgemeinde Peißenberg,



.....
Schnitzer, 1. Bürgermeister

geändert: 20.09.1999
Nadler

geändert: 01.02.2001
Nadler