

4. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes "Wörth-Zentrum"

B E G R Ü N D U N G
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Wörth-Zentrum" im Bereich der Fl.Nr. 3318/2, 3318/3 u. 3318/26 der Gemarkung Peißenberg wird wie folgt begründet:

Durch eine Verkettung verschiedener Umstände wurde durch die Firma HÖMA-Bau die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Wörth-Zentrum" festgesetzten Baugrenzen auf der Fl.Nr. 3318/26 in westlicher Richtung um rund 5 m überschritten. Dies wurde allerdings erst nach Beginn der Bauarbeiten festgestellt. Insgesamt gesehen ergibt sich jedoch keine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gesamtgeschoßfläche, da durch den östlich angrenzenden Nachbarn das Baurecht in einer Tiefe von ebenfalls rund 5 m nicht in Anspruch genommen wurde. Außerdem hat die HÖMA-Bau die Breite der ihr zustehenden Baugrenzen nicht voll ausgefüllt. Dadurch ist die Situation entstanden, daß die Baugrenzen für einen größeren Komplex insgesamt um 5 m verrückt, in sich selbst aber voll eingehalten wurden. Im Rahmen einer vorangegangenen Bauvoranfrage waren durch den Antragsteller die richtigen Grenzen zugrunde gelegt worden, bei der Behandlung des Bauantrages wurde die jetzige Abweichung jedoch übersehen, und vom Landratsamt die Baugenehmigung erteilt. Mit den betroffenen Grundeigentümern wurde unter Berücksichtigung der jetzt vorliegenden Fakten nach einer Lösung gesucht, die auch die Interessen der Grundeigentümer Bader (Fl.Nr.3318/3) und Ressler-Erbengemeinschaft (Fl.Nr.3318/2) beachtet und ihr nach dem Bebauungsplan zustehendes Baurecht dem Grunde nach wahrt.

Nachdem der erste Änderungsentwurf vom Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Weilheim abgelehnt wurde, hat der Grundeigentümer Ressler unter Berücksichtigung der gemeinsamen Besprechung einen zweiten Planungsentwurf vorgelegt, welcher in Zusammenarbeit mit dem Bauträger HÖMA-Bau erstellt wurde. Hiernach ist vorgesehen, den neu geplanten Baukörper an der Schongauer Straße in Form eines Winkels auszuführen, um doch noch einen gewissen Lärmschutz zu erreichen. Dabei wird der Bau parallel zur Schongauer Straße nur mit II + D zugelassen, um eine optische Angleichung an das vorhandene Bauernhaus zu ermöglichen und auch sicherzustellen, daß die bisherige Masse des Baurechts nicht vergrößert wird. Das Gebäude wird insgesamt auch etwas nach rückwärts versetzt, um die Giebelseite des bestehenden Altbaues besser freizuhalten. Bei der Baugestaltung selbst soll durch entsprechende Ausführung in Form von vorgesetzten Balkonen mit Wintergärten, Laubengängen, Labyrinthlüftungssystemen usw. der Lärm optimiert werden. Der Winkelbau selbst wurde bis auf das äußerst vertretbare Maß an das bestehende alte Bauernhaus herangerückt. Die jetzige Gebäudeform ist unter Berücksichtigung vernünftiger Wohngrundrisse noch ausführbar.

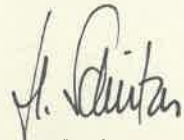
Für den übrigen Bereich wird die Planung wie im ersten Entwurf beibehalten. Der vorgesehene Eigentümerweg verläuft nun entlang des HÖMA-Gebäudes um ca. 5 m nach Westen verlegt. Der auf dem Grundstück Bader, Fl.Nr. 3318/3, vorgesehene Anbau an das Gebäude der HÖMA-Bau wurde ebenfalls in einem parallel zur Hans-Böckler-Straße ausgerichteten Querbau in 4-geschossiger Form umgeplant. Zwischen diesem Gebäude und dem Altbau Ressler soll ein 3-geschossiger Verbindungsbau entstehen, welcher im Bereich des Eigentümerweges mit einer mindestens 3,50 m hohen Durchfahrt versehen wird. Die ursprünglich geplanten Tiefgaragen werden ebenfalls von der Lage her etwas verändert, die Ausfahrt selbst bleibt aber nach wie vor zur Zieglmeierstraße hin bestehen.

Das vereinfachte Änderungsverfahren soll gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmen G erfolgen.

Peißenberg, den 9.4.1992



Hasler
Bauamtsleiter



H. Schnitzer
1. Bürgermeister