

1. Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 48 „Eiselenweg / Peitnachtal“ hat sich bis heute baulich auf dem Grundstück nichts getan. Im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge soll das Flurstück 1004/6 in 3 wertgleiche Grundstücke unterteilt und an die Nachfahren überlassen werden.

Aufgrund der heute höheren öffentlich-rechtlichen Anforderungen soll im Geltungsbereich eine baurechtlich zugelassene Nutzung vorgenommen werden, welche im aktuellen Bebauungsplan nicht berücksichtigt ist.

Aus diesem Grund beschloss der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Peiting in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Eiselenweg / Peitnachtal“.

2. Verfahren

Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Form bereits rechtskräftig ist und nur ein Teil der Festsetzungen geändert werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt auf einen Umweltbericht verzichtet.

3. Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Eiselenweg / Ulmenweg mit einer auszubauenden Straßenbreite von 8,50 m festgesetzt und dadurch einhergehend eine Aufhebung der bestehenden östlichen Grundstücksgrenzen des o.g. Flurstücks der Familie Schweizer. Gem. Rücksprache mit dem Marktbauamt der Marktgemeinde Peiting ist ein solcher Ausbau des Eiselenwegs / Ulmenwegs nicht geplant und auch nicht erforderlich, weshalb auch die bestehende östliche Grundstücksgrenze des o.g. Flurstücks der Familie Schweizer nicht aufgehoben werden muss.

In Abhängigkeit der im aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreite und Auflösung der östlichen Grundstücksgrenze sind auch die östliche Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung festgelegt. Gem. Rücksprache mit dem Marktbauamt der Marktgemeinde Peiting sind bei Belassen der bestehenden Straßenbreite und östlichen Grundstücksgrenzen die östliche Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung von der bestehenden östlichen Grundstücksgrenze zu betrachten, weshalb diese nach Osten verschoben werden können.

Die Fläche zwischen südlicher Baugrenze und vorhandener Trafostation soll für Nebenanlagen mit baulich genutzt werden, weshalb die südliche Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung nach Süden verschoben werden soll.

Der im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Baumbestand unmittelbar an der westlichen Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung ist nicht vorhanden, weshalb hier die Einbuchtung der Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung nicht erforderlich wird. Die Einbuchtung der Baugrenze und Begrenzung der Fläche für Aufschüttung sollen von Nord nach Süd begradigt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der vorhandenen Topografie sind von Nord nach Süd unterschiedliche Bauweisen (Split-Level und geschossweise Ebenen) möglich. Außerdem sind durch die heute höheren Anforderungen aufgrund Energieeffizienz, Schneelast u. dgl. höhere Geschosshöhen und somit Wandhöhen erforderlich. In Fußbodenaufbauten sind heute mehr Installationsleitungen, Fußbodenheizungen, Lüftungsrohre usw. sowie im Dachaufbau Wärmedämmungen jenseits der 30 cm vorzusehen.

Daher sollen die Festsetzungen durch Text wie folgt geändert bzw. ergänzt werden:

- Für die Dächer der Hauptgebäude außer Satteldächer auch Pultdächer zulässig, wie diese in umliegenden Wohngebieten bereits vorhanden sind
- Für die Dächer der Hauptgebäude Dachneigungen bei Satteldächern von 20 – 35 Grad, bei Pultdächern von 12 – 20 Grad und bei versetzten Pultdächern auf West- und Ostseite unterschiedliche Dachneigungen bzw. unterschiedliche Traufhöhen zulässig
- Für die Dächer der Nebengebäude keine Festsetzung der Dachform und Dachneigung sowie Dachbegrünung zulässig
- Für den Hauptbaukörper wegen der Hangbebauung an unterschiedlicher Topografie und unterschiedlich möglicher Bauweise maximal U+2 zulässig
- Für die maximale Wandhöhe bergseitig 6,50 m ab Bezugspunkt OK FFB EG. Dieser beträgt max. 30 cm über OK Straße an der Grundstücksgrenze
- Systemskizzen außer Split-Level-Bauweise auch die geschossweise Bauweise
- Für die Einfriedungen an öffentlichen Straßen außer Holzzäune auch Metallzäune (kein Maschendraht) und maximale Höhe bis 1,20 m zulässig
- Zusätzlich Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern zulässig
- Zusätzlich Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel (Widerkehr), mit Firsthöhe erkennbar unterhalb der Hauptfirsthöhe liegend, zulässig.

4. Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen.

5. Grünordnung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen.

Der Ententeich Bestand wird aus der Planzeichnung herausgenommen, da dieser vor Ort nicht mehr existiert.

Schongau, 10.09.2024
Bommersbach
Architektur + Brandschutz

Peiting,
Markt Peiting

.....
Siegfried Bommersbach
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

.....
Peter Osterrieder
Erster Bürgermeister