

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 a „Bei den Sandgruben“

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 15 a „Bei den Sandgruben“ des Marktes Peiting vom 31.08.1992, ist rechtskräftig seit 24.03.1993. Er wurde bis dato siebenmal geändert.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1197/1 soll ein Haus mit 6 Wohneinheiten im Spirketweg gebaut werden.

Ziel der beantragten Änderungen ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung. Es wird ein unbebautes Grundstück genutzt, das als Baulücke zählt.

Der gesamte Bebauungsplan enthält größtenteils noch Festsetzungen, welche den heutigen Ansprüchen für eine flächensparende und kompakte Siedlungsentwicklung im Innenbereich nicht mehr entsprechen. Eine vernünftige Ausnutzung der Dachgeschosse ist größtenteils nicht möglich. Mit der Festsetzung einer anderen Dachneigung, sowie die Änderung von einem Vollgeschoss mit Dachgeschoss auf zwei Vollgeschosse soll die Möglichkeit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den Nutzungsschablonen B,C und D ermöglicht werden. Die Wohneinheiten werden bei Einzelhäusern auf 6 WE begrenzt.

Um einen optimalen Wohnraum zu schaffen, müssen zusätzlich andere Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Hierzu gehören z.B. den Ersatz der Grundfläche durch die Festlegung der GRZ mit 0,4 und GFZ mit 0,6 bei allen Hausarten, sowie die Gaubenform. Auch eine Bebauung von Nebengebäuden und Garagen außerhalb der Baugrenzen ist notwendig.

Die Regelung der Tiefgaragen wird in der neuen Stellplatzsatzung des Marktes Peiting vom 05.04.2024 getroffen und ist hier obsolet.

Aus städtebaulicher Sicht sind gegen die beantragten Änderungen keine Einwände zu erheben, da insbesondere im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits einige Mehrfamilienhäuser stehen. In diesem Bereich sind nur noch wenig freie Grundstücke vorhanden.

Viele der bereits bebauten Grundstücke sind mit Doppelhäusern oder Bungalows bebaut. Hier bestünde dann die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch Aufstockung der Gebäude bzw. ein Ausbau der Dachgeschosse.

Peiting, 10.07.2024
Im Auftrag


Sabine Baar