



Bebauungsplan

der Gemeinde Peiting als Bebauungsplan Nr. 30 j
„Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße“.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 j "Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße" umfasst folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 7678 (Teilfläche), Fl.-Nr. 7678/3, der Gemarkung Peiting.

Die Gemeinde Peiting erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan mit der amtlichen Bezeichnung Nr. 30 j "Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße" als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet wird nach § 11 BauGB als "Sondergebiet für soziale Zwecke" festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen der Kinder und Jugendhilfe, Einrichtungen für Menschen in besonderen Lebenslagen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Suchtproblemen, Menschen im Alter, sowie Büros, Sozialräume, und Flüchtlingsunterkünfte.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse im Bereich 1, und max. 3 Vollgeschosse im Bereich 2 gebaut werden.

2.2 Grundflächenzahl GRZ max. = 0,4 im Bereich 1, und 0,5 im Bereich 2. Berechnung gemäß § 19 BauNVO.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ max. = 1,0 im Bereich 1, und max. 1,3 im Bereich 2.

2.4 Die überbaute Fläche darf in den Bereichen 1, 1.000 m² für das Gebäude, und im Bereich 2, 1.600 m² für das Gebäude nicht übersteigen.

2.5 Die Wandhöhe der Gebäude wird gemessen an der Wandaußenseite von OK FFB Erdgeschoss = +/-0,00 bis Unterkante Sparren.

Folgende Wandhöhen dürfen Traufseitig nicht überschritten werden:

- Bereich 1 : 5,80 m bei Hauptgebäuden, 4,0 m bei Nebengebäuden.
- Bereich 2 : 9,00 m bei Hauptgebäuden, 4,0 m bei Nebengebäuden.

2.6 Die Firsthöhe der Gebäude wird gemessen von OK FFB Erdgeschoss = +/-0,00 bis OK Dachhaut.

Folgende Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden:

- Bereich 1 : 8,80 m bei Hauptgebäuden, 5,0 m bei Nebengebäuden.
- Bereich 2 : 12,90 m bei Hauptgebäuden, 5,0 m bei Nebengebäuden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Als Grundform für die Gebäude einschl. Nebengebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist. Firstrichtung wahlweise.

4.2 Satteldächer sind mit einer Neigung von 12 bis 24 Grad zu errichten. Putzdächer sind mit einer Neigung von 7 bis 18 Grad zu errichten.

4.3. Die Eindeckung ist mit naturroten Tondachplatten (ohne Engobe), gleichfarbigen Betondachpfannen oder Bleicheindeckung auszuführen

4.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf max. 1,00 m festgelegt.

4.5 Glasoberlichter sind im Firstbereich zulässig. Dachliegefenster sind bis max. 1/20 der Gesamt Dachfläche zulässig.

4.6 Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4.7 Die Fassadenflächen sind verputzt und in Farbtönen gestrichen auszuführen. Stark gemusterte und profilierte Putze sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz-, und HPL-Platten dürfen ausgeführt werden.

4.8 Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen als geschlossene Fläche, unmittelbar anschließend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.

4.9 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und glänzende Aluminiumplattenverkleidungen, Spaltklinker, Keramikplatten usw. sind als Wand- oder sonstige Verkleidungen unzulässig.

4.10Für die Errichtung von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 57 BayBO hinaus, Genehmigungspflicht.

5. Abstandsregelung

5.1 Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO.

6. Einfriedungen

6.1 Für Einfriedungen sind grüner Maschendrahtzaun und Holzzaune ohne Sockel bis 1,25 m Höhe zulässig. Ansonsten wird auf die Ortsatzung des Marktes Peiting verwiesen.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzordnung des Marktes Peiting. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster und den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen anzupassen. Sogenannte Kellergaragen sind nicht zulässig.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart, z. B. mit Rasengittersteinen, Verbundpflaster oder ähnlich zu befestigen, sofern nicht besondere Nutzungen (z. B. Behindertenstellplätze) eine andere Ausführung erfordern.

7.3 Vor Garagen und Hofzufahrten (ab Toranlage) ist ein Stauraum von mind. 5 m von einer Einzäunung freizuhalten.

8. Grünordnung und Bepflanzung

8.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh- oder Fahrflächen und Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum mit 12 cm Stammumfang und je 50 m² Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen.

8.3 Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Laub- und Obstgehölzen zu erfolgen. Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

8.4 Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 2 Büschen zu hinterpflanzen.

8.5 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung, sowie an die Müllbeseitigung anzuschließen. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswasser sind, soweit der Untergrund dies erlaubt, auf dem Grundstück zu versickern. Zu den einzelnen Bauvorhaben ist vom Bauherrn ein Nachweis bezüglich der Sickerfähigkeit des Untergrundes sowie der Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser und wild abfließendes oberirdisches Niederschlagswasser zu erbringen. Das Baugebiet ist an das Hydrantennetz des Marktes Peiting anzuschließen.

9.2 Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Boden zu verlegen.

9.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen. Sie sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblicke zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz- und Latteverkleidungen zulässig und sind innerhalb der Einfriedung anzuordnen.

10. Gelände

10.1 Das natürliche Gelände soll weitestgehend erhalten bleiben. Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig, soweit dies zur Angleichung an das Straßenniveau sinnvoll ist.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|--|--|
| | Vorhandene Flurstücksgrenze |
| | Geplante Flurstücksgrenze |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Straßen und Wege |
| | Straßen und Wege mit Begleitgrün |
| | Fläche für Stellplätze |
| | Anpflanzung Bäume und Sträucher |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | Offene Bauweise |
| | Baugrenze |
| | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß |

| | |
|--|--|
| | Unverbindlicher Vorschlag für Form und Stellung der Baulichen Anlage |
| | Einfahrtbereich |
| | Flurnummer |
| | Bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| | Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sich Bepflanzungen, Einfriedungen und andere, die Sicht behindernde Gegenstände, höchstens 0,80 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Dies gilt nicht für Bäume, soweit über der Fahrbahn eine Höhe von 2,50 m von Laubwerk freigehalten wird. |

C. Hinweise

1.1 Sofern Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

1.2 Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn des Wegebauens gem. § 202 BauGB abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Das Bodenschutzgesetz ist zu beachten.

1.3 Falls Anhaltspunkte für eine frühere Müllablagerung etc. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegen, ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine entsprechende Altlastenerkundung durchzuführen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat Peiting hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Peiting, den _____

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Peiting, den _____

1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten.

Peiting, den _____

1. Bürgermeister

Herzogsägmühle, Juli 2018

MARKT PEITING
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU



BEBAUUNGSPLAN Nr. 30 j "Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße"

Gezeichnet auf der Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung Stand 2017!

Maßstab 1:1000

Planung

Baubüro Herzogsägmühle
Von-Kahl-Str. 1
86971 Herzogsägmühle

Unterschrift

Herzogsägmühle, 16.07.2018