TEXTTEIL

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

— — — —	Grenze des Geltungsbereiches
ö.g	Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
	öffentliche Verkehrsfläche
F	öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Straßen- und Fußwegbegleitgrün
	Gemeinschaftsfläche für Verkehr
	Kinderspielplatz für Kleinkinder Reihenhäuser- und Hausgruppen (R+H), öffentliche Nutzung
	Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Gemeinbedarfsfläche (Kirche + Kindergarten)
(0,8)	Geschoßflächenzahl z.B.: 0,8
•	offene Bauweise
zul. GF	zulässige Grundfläche
160 m² EH	z.B. 160 m² für Einzelhaus
180 m² DH	z.B. 180 m² für Doppelhaus
ED	nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig
M	auch Mehrfamilienhäuser zulässig
H	Hausgruppe zulässig
DN 22–27°	Dachneigung z.B.: 22 - 27°
16 WE	max. 16 Wohneinheiten zulässig
II	Haustyp: max. 2 Vollgeschoße, über dem 2. Vollgeschoß nur konstruktiver Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig
(II)	Haustyp: 2 Vollgeschoße zwingend, über dem 2. Vollgeschoß nur konstruktiver Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette, zulässig.
II + D	Haustyp: 2 Vollgeschosse zwingend, über dem 2. Vollgeschoss nur konstruktiver Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig. Zur Errichtung von Dachaufbauten (Wiederkehre, Zwerchgiebel) darf der festgesetzte Kniestock bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Auf den Grundstücken FlNr. 1782 und 1782/19 ist bei Treppenhausanlagen mit Aufzug ein Kniestock von max. 3,00 m zulässig.
III	Haustyp: max. 3 Vollgeschoße, über dem 3. Vollgeschoß nur konstruktiver Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette, zulässig.
ST / GST	Fläche für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Fläche für Garagenstellplätze
TG	Fläche für Tiefgaragenstellplätze
	Tiefgaragenrampe, die Rampe ist allseitig zu umbauen und allseitig lärmabsorbierend auszukleiden.
• • • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Baulinie
	Grundrißorientierung (GO), Schlafräume und Kinderzimmer in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig
	zwingend zu erhaltender Baumbestand; der zwingend zu erhaltende Baumbestand innerhalb der Baugrenzen ist bei Baumaßnahmen zu sichern. Die erforderlichen Bauabstände sind einzuhalten.
	zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
	Sichtdreieck
7	Maßzahl in Metern
	Firstrichtung
	Hofmauer / Laubengang (zwingende Verbindung der Hauptgebäude)
	Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffcontainer)

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

	bestehende Flurstücksgrenzen
	vorhandene Wohngebäude
	unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
1791/4	Flurstücksnummer
TS/B TS/P	Trafostation Bestand / Planung
— — — — —	Teilungsvorschlag
	Aufzuhebende Flurstücksgrenze
	unterirdische Leitungen der LEW

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und als Gemeinbedarfsfläche für eine Kirche und einen Kindergarten gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO, festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Die max. zulässige GFZ wird in der Planzeichnung festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist, oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt.

3. Grundform - zulässige Grundfläche -

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Ga) wird auf max. 180 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. Die Grundfläche wird auf der Fl.Nr. 1790/5 auf max. 205 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. Die überbaubare Grundfläche für eine Doppelhaushälfte (ohne Ga) wird auf max. 90 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. Davon ausgenommen sind die Mehrfamilienhäuser, die Hausgruppen und die Gemeinbedarfsfläche Kirche und Kindergarten (zulässige Grundfläche für Garagen und Nebengebäude siehe Textziffer 7).

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäude zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist.

*

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Reihenhäuser (Hausgruppen H) sind mit einen 22° - 27°, die Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit 32° - 35° und Mehrfamilienhäuser (M) mit 32° - 36° geneigten Satteldächern auszuführen.
Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 35° gestattet. Der Gaubenabstand hat mindestens 1,50 m zu betragen.

Kasengesimse sind unzulässig. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind First und Traufhöhe sowie Dachneigung einheitlich auszubilden, die Fassaden sind gestalterisch aufeinander abzu-stimmen. Für das Grundstück Fl.Nr. 1790/5 wird eine nicht einheitliche Ausbildung der First- und Traufhöhe zugelassen. Die Dachneigung ist jedoch trotz der nicht einheitlichen First- und Traufhöhe einheitlich auszubilden.

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 156 kp/m² Grundfläche angesetzt.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen und den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Summe der Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden wird im Bereich "E" und "ED" auf max. 50 m², für das Grundstück FlNr. 2435 auf 65 m² beschränkt. (E)
Für den Bereich (H) und (M) ist zusätzlich zu den Garagen ein Nebengebäude mit max. 10 m² Grundfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach zu errichten, die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.
Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen.
Bei Anbauten an bestehende Flach- oder Pultdachgaragen kann auch ein Satteldach errichtet werden.
Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
Garagen und Nebengebäude sind nur erdgeschossig zulässig.

7a. Tiefgaragen

Die notwendigen Garagenstellplätze bei Mehrfamilienhäusern (M) ab 5 Wohneinheiten (WE) sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Rampen sind allseitig zu umbauen und schallabsorbierend zu verkleiden.

8. Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten. Holzverkleidung im Wechsel zu Putz ist möglich. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
Putzanstriche sind in lichten Farbtönen auszuführen.
Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis max. 5m Tiefe und bei Reihenhäusern bis max. 3m Tiefe in einer Höhe von 2m zulässig.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lager, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist im Geltungsbereich nicht gestattet, ebenso die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen, Boote und Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien.

12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzaun, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel sind unzulässig. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Zaunhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten und mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist nur eine Zaunhöhe von max. 0,8 m zulässig.
Einfriedungen der Vorgärten der Reihenhäuser südl. der Langwandstraße, südl. des Nelkenweges und östl. der Ferd.-Reber-Straße sind nicht zulässig.

13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

14. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

15. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken (Garagenhöfe und -Vorplätze, Park- und Stellplätze, private Gehwege und Terrassen etc.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind auf den Privatgrundstücke nicht gestattet, ausgenommen sind TGa-Rampen.

Die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen sollten nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickert werden.

16. Immissionsschutz

Wegen Immissionen durch Verkehr (Gewerbe- und Industriegebietszufahrt, BayWa-Gelände) wird für die erste Bauzeile entlang der Schönriedl-Straße Grundrißorientierung (GO) festgesetzt.

Bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen dürfen Schlafräume und Kinderzimmer an den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen nur situiert werden, sofern sie eine Belüftungsmöglichkeit an der lärmabgewandten Hausseite aufweisen.

D) Hinweise:

1. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2. Es wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

* Zu C) Festsetzungen durch Text – Nr. 4 „Abstandsflächen"

Für Wintergärten an den Reihenhäusern wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen an Reihenhäusern sind mit einer max. Tiefe von 4 m über die gesamte Gebäudebreite zu errichten. Die max. Traufhöhe wird mit 2,60 m festgesetzt. Die Dachflächen sind als Pultdächer mit 5° auszuführen. Für die tragende Konstruktion der Wintergärten und der Terrassenüberdachungen kann Holz oder Metall verwendet werden. Grelle Farbtöne bei der Konstruktion und farbige Verglasungen dürfen nicht verwendet werden.
Die Brandschutzbestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

1. Ausfertigung

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Langwand" Markt Peiting

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung / Auslegung...... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21.01.1991 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.09.1991 bis 06.10.1991 im Marktbauamt........ öffentlich ausgelegt.

d) Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 23.10.1991.. den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 28.10.1991.... dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

- innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
- ☒ mit Schreiben vom 27.01.1992 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.
- ○ mit Schreiben vom .... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom .... beigetreten ist.

Landratsamt Weilheim-Schongau - Dienststelle Schongau -
i. A. Rohrseitz

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 26.03.1992 durch Schongauer Nachrichten / Schwarzes Brett..... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting........, den 27.03.1992 Siegel ....
1. Bürgermeister
Sesar

Anfechtungsfristen:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber des Marktes geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von dem Markt gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Planfertiger:

Weilheim i. OB., 19.09.90
- Kreisplanungsstelle -
I.A.
Nadler
Nadler

geändert: 08.11.90 Nadler
16.11.90 Nadler
21.12.90 Nadler
08.08.91 Nadler