



2. AUSFERTIGUNG

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 12.09.1985
 Nr. 13
 Landratsamt Weilheim-Schongau
 - Dienststelle Schongau -
 Messerschmid



BEBAUUNGSPLAN

Beim Weilheimer Hof - Neuwirt

der Marktgemeinde Peiting,
 Landkreis Weilheim-Schongau

- A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Begrenzung der öffentl. Verkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - private Parkplatzfläche
 - private Stellplätze
 - Bau Grenzen
 - festgesetzte Hauptfirstrichtung
 - Maßzahlen in Meter
 - Fläche für Garagen und Nebengebäude
 - zu erhaltender Baumbestand
 - Eingrünung, Bepflanzung (keine Laefestsetzung)
 - öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
 - private, nicht einzuzäunende Grünflächen (Verkehrsgrünflächen u. Vorgartenbereiche)
 - Kinderspielfläche (Altersgruppe bis 12 Jahre) als Gemeinschaftsanlage nach Art. 69 BayBO
 - Fläche für Trafostation
 - Tiefgarage mit begrünter Dachfläche
 - Rampe zur Tiefgarage
 - Verbot einer Zu- oder Ausfahrt zur Bundesstraße
 - Unterbrechung des Zu- und Ausfahrtsverbot mit zulässiger Fahrtrichtung
 - freizuhaltendes Sichtdreieck
 - UST Überdachte Stellplätze mit massiver geschlossener Rückwand und Satteldach
 - FW Fußweg
 - öffentlich gewidmet
 - zwingend mit Stieldach

- Gemeinbedarfsfäche Forstamt
- ZB II max. zulässig 2 Vollgeschoße bis zur Traufhöhe; Ausbau des Dachgeschosses über dem 2. Vollgeschoß zu selbstst. WE unzulässig
- ZB IID zulässiger Ausbau des Dachgeschosses als zusätzl. Vollgeschoß zu selbständigen Wohneinheiten
- GR350 max. zulässige überbaute Grundfläche des Gebäudes z.B. 350 m²
- Geschäfts- und Bürogebäude (s. Textziffer 3)
- Abgrenzung der Beschränkung
- GO Grundrißorientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Hausseite (Abstimmung mit Immissionschutzbehörde notwendig!)
- geschlossene Bauweise zwingend

- B) Zeichenerklärung für die Hinweise**
- bestehende Flurstücks Grenzen
 - aufzuhebende Flurstücks Grenzen
 - bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - 204 Flurstücksnummer
 - vorgeschlagene Gebäudeform
 - Terr. Terrasse des Gasthauses
 - B 17 Bundesstraßenbezeichnung
 - öffentlicher Parkplatz
 - Zufahrtsseite der Garagen
 - Abbruch bei Verwirklichung der geplanten Neubebauung auf betroffenem Flurstück

2. AUSFERTIGUNG

C) Festsetzungen durch Text

- 1. Art der Nutzung**
 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Von der zulässigen Nutzung werden von § 6 BauNVO die Absätze 2 Ziff. 6 u. 7 sowie Abs. 3 ausgenommen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung).
- 2. Maß der Nutzung**
 Das zulässige Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Bau Grenzen, die Geschöb-festsetzung und -soweit im Einzelfall angegeben- der max. zulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) der Gebäudeeinheit.
- 3. Besondere Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung**
 Nach § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO wird in den mit (C) bezeichneten Gebäudeeinheiten im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß nur die in § 6 Abs. 2 Ziff. 2 - 5 BauNVO aufgeführte Nutzung zugelassen. (gewerbliche Nutzung; Läden, Büros, Praxen etc.). Schlafräume im DG sind zur lärmabgewandten Hausseite zu orientieren.
- 4. Grundform - Gestaltung - Gliederung**
 Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein. Baukörper mit Fassadenlängen über 20 m sind durch mind. 1 Versatz um mind. 2 m zu gliedern. Zur gestalterischen Auflockerung der Fassade sind bis zu 2 m vorspringende Bauteile in Form einer angedeuteten Widerkehr als Scheinebel zulässig. Die Breite der Widerkehr wird auf max. 2/3 der Hauptgebäudebreite beschränkt.
- 5. Abstandsflächen**
 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichend von Art. 7 (5) BayBO wird eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden bis zu einer max. Firsthöhe von 4,5 m (ab OK-Gelände) ausdrücklich für zulässig erklärt, sofern die Möglichkeit des Grenzbaus nach den Planfestsetzungen gegeben ist.
- 6. Dachform, Dachausbau, Kniestock (Hauptgebäude)**
 Als Dachform für die Hauptgebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung von 35 - 45 ° festgesetzt. Gebäudeeinheiten sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichem Farbton zu erfolgen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 50 cm vorzusehen. Ein Kniestock über dem II-Vollgeschoß ist unzulässig. Ein durch die Dachstuhlkonstruktion bedingter Dachfuß bis max. 40 cm bleibt hiervon unberührt. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind bei den Haustypen II D einzelstehende Satteldachgauben mit max. 1,3 m Außenbreite zulässig. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Je Gebäudeeinheit ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Einzelantennen auf dem Dach von Mehrfamilienhäusern sind untersagt.
- 7. Kfz-Stellplätze und Garagen**
 Die Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen richtet sich nach den jeweils gültigen Stellplatzrichtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau.
- 8. Sonnenkollektoren**
 Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortskanales oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollständig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 6 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem Ton und vollständig je Dachseite ausgeführt werden.

- 9. Nebengebäude und Garagen**
 Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Bau Grenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind mit Satteldach zu errichten. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Reihen- oder Gemeinschaftsgaragen sind als Gestaltungseinheit mit flacheneitem Satteldach auszuführen. Es sind einheitliche Garagentore mit Sichtholzlankung zu verwenden. Die mit (C) gekennzeichneten Gebäude sind mit Stieldach wie das Hauptgebäude auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen -soweit zulässig- sind in gleicher Front und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- 10. Fassaden**
 Die Fassaden sind in lichten Farbtönen 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 Strohmatte. Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.
- 11. Abwasserbeseitigung**
 Die anfallenden häuslichen Abwässer sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.
- 12. Wasserversorgung**
 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 13. Lagern, Abstellen, Sammelmüllbehälter etc.**
 Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet. Mülltonnen oder Sammelmüllbehälter sind an verkehrsunstättiger Stelle in geschlossenen Tonnenstrukturen unterzubringen.
- 14. Einfriedung**
 Die nicht von der Einfriedung ausgenommenen Flächen können straßenseitig mit max. 1 m hohen Holzäulen (Hänchel-Jägerzaun etc.) abgezaunt werden. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundenstützen errichtet werden. Sie dürfen die straßenseitige Zaunhöhe nicht überschreiten. Heckenhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.
- 15. Gartenflächen**
 Ausnahme ist für die Südostgrenze von Flst. 209/2 auch eine max. 1,80 m hohe verputzte Gartenmauer zulässig. Sie ist mind. 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen und mit einer Vorpflanzung zu versehen.

- 16. Sichtdreiecke**
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen über 1 m Höhe unzulässig. Freistehende, hochstämmige Einzelbäume (Astansatz mind. 2 m hoch) sind ausnahmsweise möglich.
 - 17. Abweichender Bestand**
 Sofern der genehmigte Bestand von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweicht, sind diese Festsetzungen erst bei erheblichen Änderungen am Bestand anzuwenden.
 - 18. Lärmschutzmaßnahmen**
 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen auf den Grundstücken FlNr. 204, 204/2, 205 und 206 sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) so zu planen, dass sie mind. ein Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite besitzen oder über passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte, mechanische Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte Wintergärten o.ä.) verfügen.
- D) Hinweis:** Eine Verletzung von Verfahren- oder Formschriften des BBAuG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.
- Schneelast:**
 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 156 kp/m² waagrechter Grundfläche angesetzt.

Der Bauherr muss dem Bauantrag für das südliche Wohngebäude (2. Bauabschnitt) auf der FlNr. 207/1 eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen beilegen. In diesem Gutachten müssen die Immissionen des Parkplatzes an der Schongauer Straße und auch mögliche Schallschutzmaßnahmen enthalten sein. Diese sind in den Bauantrag einzuarbeiten.

- E) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Beim Weilheimer Hof/Neuwirt" für den Markt Peiting**
- Der Markt Peiting erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1964 diesen Bebauungsplan als
- S a t z u n g :**
- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBAuG wurde durchgeführt in Form einer Bekanntmachung.... Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
 ..Peiting..... den ..20.12.1983....
 Bürgermeister
 - b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 04.06.84 gem. § 2 Abs. 5 BBAuG am Aufstellungsverfahren beteiligt.
 ..Peiting..... den ..05.06.1984....
 Bürgermeister
 - c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBAuG vom ..17.04.... bis ..17.05.1985 im Marktbaumt..... öffentlich ausgelegt.
 ..Peiting..... den ..17.05.1985....
 Bürgermeister
 - d) Die Marktgemeinde ..Peiting..... hat mit Beschluß des Markt-/Gemeinderates vom ..23.04.1985..... den Bebauungsplan gem. § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.
 ..Peiting..... den ..26.06.1985....
 Bürgermeister
 - e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.09.85 gem. § 11 BBAuG in Verb. mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 17.11.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.
 ..Weilheim-Schongau..... den ..09.09.1986....
 I.A. Messerschmid
 Bürgermeister
 - f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom ..07.10..... bis ..07.11.85 im Marktbaumt..... gem. § 12 Satz 1 BBAuG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Anlagen sind am ..08.10.83. ortsüblich durch ..Peiting..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich.
 ..Peiting..... den ..30.12.1985....
 Bürgermeister
- *) Schwarzes Brett und Schongauer Nachrichten

Planfertiger:
 genehmigt: 10.08.83
 11.08.83
 12.08.83

KREISPLANUNGSSTELLE
 Weilheim 1. OB, 16.04.1982
 Schneider
 (Hirschvoegel)
 TA