



A LEGENDE FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS § 9 ABS. 7 BauGB
- z.B. ① HAUSTYP FESTSETZUNG NACH „D“
- z.B. ② ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND FESTGESETZT
- z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE NACH § 16 BauNVO
- SO SONDERGEBIET FÜR SOZIALE ZWECKE GEMÄSS FNP
- NUR DOPPELHAUSBEBAUUNG ZULÄSSIG
- WOHNGEBÄUDE MIT EINZELZIMMER UND APPARTEMENTS ZULÄSSIG
- BAUGRENZEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND FUSSWEG
- PARKPLATZ
- PFLANZBINDUNG MIT RANDGRÜN NACH „D“

- MASSE IN METER
- SICHTDREIECK GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR 10 BauGB
- FEUERWEHRZUFUHR NACH DIN 140 90
- ÜBERFLURHYDRANT
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

B DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- z.B. 7719 FLURSTÜCKSNUMMER
- VORGESEHENE FORM UND STELLUNG DER GEBÄUDE
- ZU PFLANZENDE BÄUME - KEINE LAGEFESTSETZUNG
- VORHANDENES 20 KW-KABEL

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden alle Grundstücke als Sondergebiet für soziale Zwecke festgesetzt.
- Zulässig sind nur Einrichtungen
 - der Kinder und Jugendhilfe
 - für Menschen in besonderen Lebenslagen
 - für Menschen mit Behinderung
 - für Menschen mit seelischer Erkrankung
 - für Menschen mit Suchtproblemen
 - für Menschen im Alter
- und Wohngebäude bzw. Wohnungen für Mitarbeiter des Trägers der Einrichtung Herzsägmühle, die in der Herzsägmühle tätig sind.

Die Gebäude sind so anzulegen, daß Eingänge und Öffnungen 0,30 m über der zukünftigen Geländehöhe liegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemein: Als Wandhöhe gilt - an der Traufseite gemessen - das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die Kniestockhöhe wird von OK - Rohdecke bis UK Sparren gemessen. Maximale Höhe 1,60 m, gemessen an der Außenwand; gilt nur für Gebäude mit einem Vollgeschosß. Art. 7 (1) neuer BayBO - gesetzliche Abstandsflächen - ist einzuhalten.

Typ 1: Gebäude für Arbeits- und Beschäftigungstherapie

- offene Bebauung -0- gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse 2 max.
- überbaute Fläche 400 qm max. einschließlich erdgeschössiger Anbauten
- max. Gebäudelänge 33 m
- Wandhöhe 4,00 m max.
- Satteldach
- Dachneigung 35 - 38 Grad
- Außenflächen verputzt.

Typ 3: Wohngebäude - Gruppenhaus

- offene Bebauung -0- gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse 2 max.
- überbaute Fläche 550 m² max. einschließlich erdgeschössiger Anbauten
- max. Gebäudelänge 45 m
- Wandhöhe 6,60 m max.
- Kniestock über Decke OG 0,40 m max.
- Satteldach
- Dachneigung 35 - 38 Grad
- Außenflächen verputzt
- erdgeschössige Anbauten sind möglich

Typ 4: Wohngebäude - Mehrfamilienhaus

- offene Bebauung -0- gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse 2 zwingend
- überbaute Fläche max. 230 qm einschließlich erdgeschössiger Anbauten
- max. Gebäudelänge 16 m
- Wandhöhe 6,60 m
- Kniestock 0,40 m max.
- Satteldach
- Dachneigung 35 - 38 Grad
- Außenflächen verputzt
- erdgeschössige Anbauten sind möglich
- Balkone bis 4 m zulässig

Typ 5: Wohngebäude - Gruppenhaus

- offene Bebauung -0- gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse 2 max.
- überbaute Fläche 550 m² max. einschließlich erdgeschössiger Anbauten
- max. Gebäudelänge 35 m
- Wandhöhe 6,60 m max. Kniestockhöhe bis 1/6 der Giebelbreite
- Satteldach
- Dachneigung 35 - 38 Grad
- Dachhaus möglich
- Außenflächen verputzt
- erdgeschössige Anbauten sind möglich.

Typ 6: Garagengebäude erdgeschossig

- offene Bebauung -0- gemäß § Abs. 2 Bau NVO
- überbaute Flächen 90 m² max
- max. Gebäudelänge 16 m
- Satteldach ohne Kniestock, max. 20 cm Fußpfette
- Dachneigung 23 - 28 Grad
- Außenflächen verputzt
- Giebelverschalung möglich

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 Bau GB

Die im Bebauungsplan als Sichtdreiecke markierten Flächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten: Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Straße-Gehweg nicht überschreiten. Einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,00 m Höhe sind jedoch zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

- als Grundform für die Gebäude einschl. der Nebenanlagen ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1,2 x die Länge der Giebelseite hat,
- die Dächer von Hauptbaukörper sind mit naturroten Ziegel- oder Betonplatten zu decken.
- Dacheinschnitte -Negativgauben- sind unzulässig.
- Außenwände sind verputzt oder gestrichen, in hellen Farbtönen, auszuführen, Holzschalungen sind hell zu halten, künstlich stark gemusterte Putzarten sind untersagt.
- asbesthaltige Baustoffe sind generell verboten
- Sichtbetonbauteile bis 0,50 m Breite sind als Fassadengliederung zulässig.
- Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen zulässig. Sie müssen von Traufe, Organg oder First eine Plattenbreite/Länge Abstand haben.
- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Abgrabungen und Terrassenwalle sind unzulässig.
- Für die Errichtung von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 Bay BO hinaus Genehmigungspflicht.
- Pergolen, Wintergärten und erdgeschossige Anbauten sind zulässig und sollen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit dem Baukörper und dem Orts- und Landschaftsbild stehen. Benachbarte und zusammengebaute Wintergärten, Pergolen usw. sind in Form und Werkstoffen einheitlich zu errichten.
- Fenster und Fensterwände über 1,50 qm Glasfläche sind zu gliedern
- Dachgauben und und Dachaufbauten sind als stehende Gauben mit Sattel- oder Walmdach ab 35 Grad Dachneigung gestattet. Dachaufbauten- Überfahrt bei bei Personenaufzügen - sind auch bei Dachneigung unter 35 Grad zulässig.
- Gaubenabstand untereinander mindestens 1,50 m. Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m. Einzelgauben max. 1,50 m breit. Dachhäuser - Zwerchgiebel - max. 3,00 m breit.

5. Einfriedungen

- zulässig sind Maschendraht- oder Holzstaketenzäune ohne Sockel bis max. 1,00 m Gesamthöhe.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen bemißt sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Peiting. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Garagen für Kraftfahrzeuge sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Das gilt auch, wenn Garagen auf verschiedenen Grundstücken aneinandergelagert werden sollen. Freistehende Nebengebäude sind auch als flachdachgeneigte Satteldächer mit Pergolalähnlichem Überbau zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauart, wie Rasenfesten, Verbundpflaster odgl. zu befestigen. Vor Nebengebäuden, Garagen und Holzfahrten (ab Toranlage) ist ein Stauraum von mind. 5 m von einer Einzäunung freizuhalten.

7. Grünordnung

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum mit Stammumfang 12 cm und je 50 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb des Pflanzgrüns gemäß Abs. A. Legende für zeichnerische Festsetzung, innerhalb eines 4 m breiten Streifens pro 100 m² je 2 hochstämmige Bäume und 5 Büsche zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung ist die „Giftpflanzenverordnung“ (LUMB 1 7/7, 1976) zu beachten! Thuja-Hecken sind zu vermeiden.

Zu den einzelnen Bauvorhaben sind auch Freilichengestaltungspläne einzureichen.

8. Ver- und Entsorgung

- Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung, sowie an die Müll-beseitigung anzuschließen. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswässer sind, soweit dies der Untergrund erlaubt, auf dem Grundstück zu versickern.
- Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkleiden und einzupflanzen.
- Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Post AG und der Deutschen Telekom bleiben davon unberührt.
- Das Baugebiet ist an das Hydrantenetz des Marktes Peiting anzuschließen.

HINWEISE

- Die Schneelast ist mit 156 kp/m² anzusetzen.
- Sobald Verdachtsmomente von einer früheren Müllablagerung im Geltungsbereich vorliegen, ist eine Altlastenerkundung durchzuführen.
- Vorhandener Löschwasserbehälter mit 150 cbm - nachrichtlich.
- Zutagetretende Bodendenkmale sind nach Art. 8 DschG zu melden.
- Die Einwände des WaWi Weilheim werden berücksichtigt, weil mit den Bauarbeiten der Hochwasserschutzmaßnahmen am 06.09.1999 begonnen und der Abschluß auf den 30.06.2000 festgesetzt ist.

D Präambel

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

E Verfahrensvermerk

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB wurde in der Form einer öffentlichen Auslegung vom ~~13.09.96~~ bis ~~13.10.96~~ durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom ~~30.01.1996~~ gemäß § 4, Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom ~~11.09.96~~ bis ~~13.10.96~~ in der Marktverwaltung ~~Peiting~~ öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom ~~14.11.1996~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am ~~16.09.1999~~ durch

~~Siegmar Uchrich, 1. Stellv.~~ gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit

rechtverbindlich

~~Peiting~~ ~~17.09.1999~~

~~Asam~~
M. Bürgermeister



Bebauungsplan

~~Entwurf~~

der Marktgemeinde Peiting für das
Neubaugebiet in Herzsägmühle

**„Nördlich der Oblandstraße“
in Herzsägmühle**

gezeichnet auf der Grundlage der
amtlichen Flurkarte für die Teilflächen der
Flurnummern:

- 7776
- 7719
- 7665/2
- 7685

- Maßstab: 1:1000
- Erstellt: 11.09.1995
- Geändert: 13.06.1996
- 06.09.1999

Planfertiger: Josef Flunger
Am Latterbach 1
86971 Peiting-Herzsägmühle
Flunger

Tel.: (08861) 219-240