## A) LEGENDE FÜR DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BBauG
- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend festgesetzt
- I+D — Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Überschreitung der Baurechtl. Vollgeschossgrenze im DG ist dabei zulässig
- Stellung der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
- 30 / 30 — Sichtdreieck § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
- .o — Offene Bauweise § 22 BauNVO
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
- Öffentlicher Fussweg
- Öffentlicher Parkstreifen
- Garagenzufahrt
- z.B St — Fläche für Garagen oder Nebengebäude, soweit ausserhalb der Baugrenzen zulässig, mit Angabe der Zweckbestimmung z.B. als Stellplatz
- L — Gebäude mit zus. Lärmtechn. Auflagen siehe Punkt 11 - Planungsrechtl. Festsetzungen
- Öffentliches Grün
- 1-5 — Öffentlicher Spielplatz
- 6 — Masszahlen in Meter

## B) DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 1187 — Flurstücksnummer
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke (unverbindlich und variabel)
- Unverbindlicher Vorschlag für Form- und Situierung der Wohn- und Nebengebäude
- Zu pflanzende Bäume lt. Gehölzliste

## C) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER NUTZUNG § 9 Abs. 1 BBauG

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die Errichtung von Tankstellen ist jedoch unzulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1, Nr. 1 BBauG

Allgemeines Wohngebiet

- max. Grundflächenzahl 0,4
- max. Geschossflächenzahl 0,6
- max. Traufhöhe bei 2 Vollgeschossen 6,0 m
- max. Traufhöhe bei 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss 4,0 m
- Die Mindestgrundstücksgrösse beträgt:
  - für ein freistehendes Einfamilienhaus 500 m2
  - für eine Doppelhaushälfte 550 m2
  - für ein freistehendes Zweifamilienhaus 700 m2
- Fussbodenhöhe 0,3 m über natürlichem Gelände

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück unzulässig. Dies gilt auch für Doppelhausgrundstücke.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

- Im Geltungsbereich sind die Gebäude in offener Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO, wie dargestellt, zu errichten.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung nach Planeintrag festgesetzt.

### 4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Bebauungsplan als Sichtdreiecke markierten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

### 5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Als Grundform für die Gebäude einschl. Nebenanlagen ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist.
- Wohn- und Betriebsgebäude sowie deren zugehörige Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach (26 °) und Naturfarbenen Ziegeln (ohne Engobe) mit Dachüberständen zu errichten. Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist eine Dachneigung bis 35 ° zulässig.
- Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster bis 0,8 m sind beschränkt zulässig. Die Summe pro Dachseite ist auf 0,8 m2 Gesamtfläche begrenzt.
- Aussenwände sind verputzt, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten oder als Bretterschalung in Holz auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton ist unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen und asbestgebundenen Stoffen sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Flächen unmittelbar anschliessend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen.
- Pergolen und Wintergärten sind nur dann zulässig, wenn sie in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit dem Baukörper und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.
- Es wird festgesetzt, dass die Antennenanlagen innerhalb des Gebäudes unter der Dachfläche anzuordnen sind.
- Fenstertüren und Fensterwände > 0,8 m² sind zu gliedern.
- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form, soweit als möglich, zu erhalten; Abgrabungen und störende Terassenwälle sind unzulässig.

### 6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder 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 aneinander gebaut werden sollen. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart, wie Rasengittersteine, Verbundpflaster udgl. zu befestigen.

- Nebengebäude wie Garagen sind in einer Größe von max. 7 m Breite und 7,50 m Länge zulässig.

### 7. WERBEANLAGEN

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 BayBO hinaus Genehmigungspflicht. Unzulässig sind Lauflichtreklamen und Reklamen auf den Dachflächen.

### 8. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Strassen und wegen Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe. Bei der Garagenzufahrt ist ein mind. 5,5 m tiefer Stauraum einzuhalten, der zur Strasse hin nicht eingefriedet werden darf.
Einfriedungen sind mit heimischen Gehölzen gemäss Ziffer 9 zu hinterpflanzen.

### 9. GRÜNORDNUNG

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Pro 100 m2 unbebaute Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum mit Stammumfang 12 cm und je 50 m2 Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen.

### 9a. NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTE PFLANZEN WERDEN EMPFOHLEN:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BÄUME: | Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt | | | |
| OBSTBÄUME: | Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang | | | |
| | Feldahorn | Acer Campestre | Vogelkirsche | Prunus Avium |
| | Esche | Fraxinus Excelsior | Eberesche | Sorbus Aucuparia |
| | Eiche | Quercus Robur | Kaiserlinde | Tilia Intermedia Pallida |
| | Linde | Tilia Cordata | | |
| STRÄUCHER: | Mindestpflanzgrösse 80/100 cm, 2 x verpflanzt Nutzsträucher, alle Arten, auch Wildformen | | | |
| | Hasel | Corylus Avellana | Flieder | Syringa Vulgaris |
| | Weigelie | Weigelia | Berberitze | Berberis Vilgaris |
| | Schlehe | Prunus Spinosa | Weissdorn | Drataegus |
| | Schneeball | Viburnum Opulus | Heckenkirsche | Lonicera Xylosteum |
| | Goldglöck. | Forsythia | Hartriegel | Cornus Alba |
| | Spierstr. | Spiraea Arguta | Felsenbirne | Amelanchier Lamerckii |
| HECKEN: | Rotbuche | Fagus Sivatica | Hainbuche | Carpinus Betulus |
| | Kornel-kirsche | Cornus mas | Feldahorn | Acer Campestre |

Thujenhecken, Zypressen aller Art, Fichten, Zedern, werden nicht empfohlen!

Garagenwände udgl. sind mit geeigneten Schlingern wie z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis und Knöterich wirkungsvoll einzugrünen.

Bei Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist die "Giftpflanzenverordnung" (LUMB 1 7/8, 1976) zu beachten!

### 10. VER- UND ENTSORGUNG

- Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung sowie an die Müllbeseitigung anzuschliessen. Die Abwässer sind entspr. der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zu versickern.
- Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkleiden und einzupflanzen.
- Sämtl. Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegraphenwegegesetz bleiben davon unberührt.
- Das Baugebiet ist an das Hydrantennetz des Marktes Peiting anzuschliessen

### 11. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit [L] bezeichnete Gebäude sind grundrissorientiert so auszurichten, dass übergeordnete Räumlichkeiten wie Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer der Lärmabgewandten Seite zuzuordnen sind. Diese Grundrissorientierung gilt für den Fall der Wohnbebauung vor Errichtung der MI-Bebauung nördl. des Erlenweges.

## D HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Die Baubewerber haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwasereinbrüche vorzunehmen.
2. Die mit 156 kp/m2 anzusetzende Schneelast ist zu beachten.
3. Mit Lärmbeeinträchtigungen durch den Industriebetrieb Zarges im Norden, auch während der Nachtstunden, ist zu rechnen.
4. [redacted] Symbol für den Geltungsbereich anderer, im Verfahren befindlicher, Bebauungspläne
5. Entstehende Lärm- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind von Bewohnern des Neubaugebietes auch, zu für sie ungewöhnlichen Zeiten, zu dulden.

## E VERFAHREN

Der Markt Peiting erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)/Baugesetzbuches (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.

A) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 A Abs. 2 BBauG § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Form einer Bekanntmachung und durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
*Auslegung v. 05.12.86 - 05.12.87

B) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.06.1987 gem. § 7 Abs. 5 BBauG/§4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 A Abs. 6 BBauG/§3 Abs. 2 BauGB vom 23.06.1989 bis 24.07.1989 im Marktbauamt öffentlich ausgelegt.
Billigungsbeschluß am 19.09.1989

D) Der Markt Peiting hat mit Beschluss vom 30.01.1990 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG/BauGB als Satzung beschlossen.

[X] F) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 17.08.1990 gem. § 11 BauGB genehmigt.

~~Weilheim i.OB~~ 27 SEP. 1990 i.A.
~~München~~ Schongau
Schelicher

[ ] G) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ..... 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..... erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.
- ○ Mit Schreiben vom..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Marktgemeinderat durch Beschluss vom..... beigetreten ist.

F) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 04.09.1990 durch Schwarzes Brett/Schongauer Nachrichten gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist somit rechtsverbindlich. Er ist mit den üblichen Unterschriften zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach F) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting ..... den 06.09.90

Marktverwaltung:
Bürgermeister
1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und 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 der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde 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 der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

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

# BEBAUUNGSPLAN NR. 31 A

## DER MARKTGEMEINDE PEITING FÜR DAS NEUBAUGEBIET ZWISCHEN "ESPEN - UND WEIDENWEG WA"

Bezeichnet auf der Grundlage der Amtlichen Flurkarte für die Flurnummern: 1182, 1183, 1183/2, 1188/5, 1188/6
Teilflächen der Flurnummern: 1186, 1187, 1188/2, 1217, 1218, 1218/31

| | |
|---|---|
| Massstab: | 1 : 1000 |
| Erstellt: | Mai 1989 |
| Ergänzt: | 10.Okt. 89 |
| Planfertiger: | Georg Filser - Architekt, Lagerstrasse 15 - 8923 Peiting, Tel. 08861/755 441 |

Bayerische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts Architekt Georg Filser

1. AUSFERTIGUNG