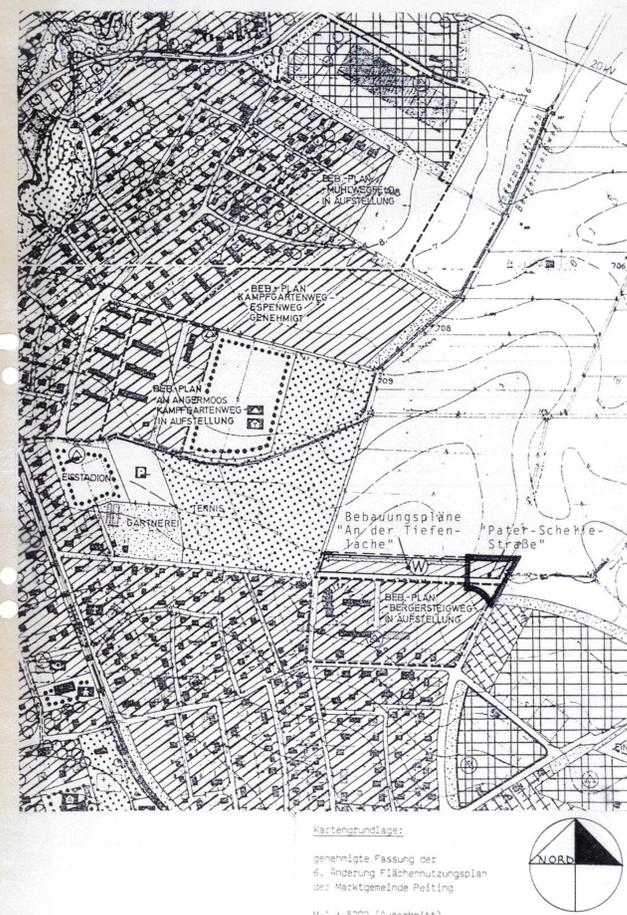
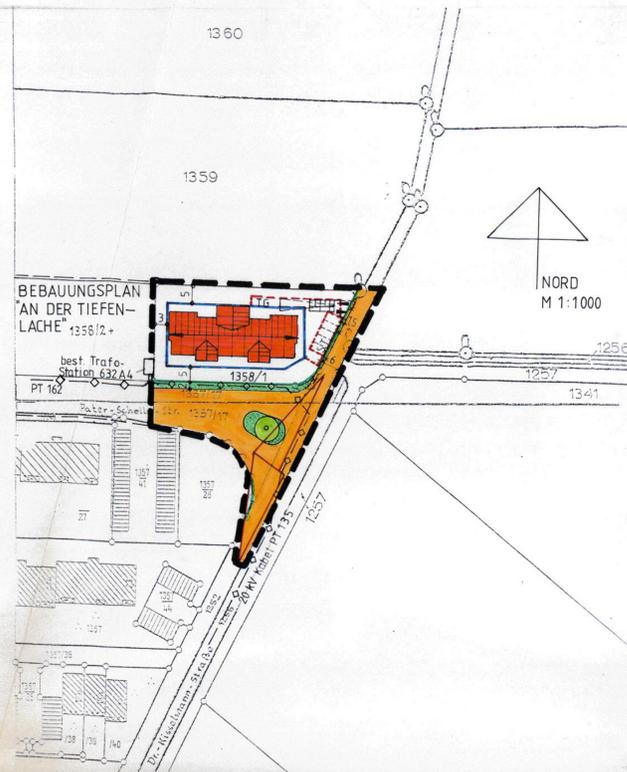


WA	0
II+D	GFZ 1,0
SD	DN 32-40°



Präambel

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmen-gesetzes (MaßNG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo-BauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- Baugrenzen
- II + D Haustyp: 2 Vollgeschoße, Dachgeschößausbau zulässig, Dachgeschöß als Vollgeschöß möglich
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GFZ 1,0 max. zulässige Geschößflächenzahl, hier 1,0
- 0 offene Bauweise, max. 39 m Gebäudelänge
- SD Satteldach
- Firstrichtung zwingend
- Sichtdreieck
- Maßzahlen in Meter
- Bäume zu pflanzen (keine Lagefestsetzung)
- Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Fläche für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, privat
- Tiefgarage
- DN 32 - 40° Dachneigung, hier 32 - 40°

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 1359 Flurstücksnummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- bestehende Leitung (Erdkabel)

C) Festsetzung durch Text:

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und den Haustyp.
Im Geltungsbereich wird eine max. Geschößflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- 3. Grundform - überbaubare Grundfläche - Baukörper**
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die überbaubare Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude im Bereich der offenen Bauweise wird (ohne Ga und Nebengebäude) auf max. 500 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. Die Baukörperlänge wird auf max. 39 m begrenzt.
- 4. Abstandsflächen**
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 5. Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 32 - 40° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind ab 35° zulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

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

7. Nebengebäude - Tiefgarage - Stellplätze

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen oder in gesondert dafür ausgewiesenen Flächen sind Nebengebäude mit maximal 50 m² überbauter Fläche zulässig. Nebengebäude (Wertstoffsammelstellen, Hausmeistergeräte, etc.) sind - sofern sie nicht ohnehin in die Tiefgaragen-Abfahrtsüberdachung integriert sind - mit geneigtem Satteldach zu errichten. Für Gebäude über 5 WE sind Garagen zwingend als Tiefgaragen zu errichten. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die TGA-Rampe ist in lärmabsorbierender Bauart zu errichten. Die Rampe ist zu überdachen. Für die Toranlage ist eine lärmgedämmte Mechanik zu verwenden. Das TGA-Tor ist unterhalb der Rampe einzubauen.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen, Wandverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind möglich. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.a. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer sind in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Leitungen

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Bundespost nach dem TWG bleiben unberührt.

12. Lager, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

13. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzäune etc.), aber keine ungesäumten waagrechten Bretter) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel usw. dürfen 0,10 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundsäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen (ausgenommen Sichtdreiecke) sind zulässig. Sie dürfen jedoch die Zäune nicht mehr als 20 cm überragen. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

14. Gartenflächen

Für den gesamten Geltungsbereich sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme; Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

15. Sichtdreiecke

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

16. Bodenversiegelung

Befestigte Freiflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Pflaster auf Riesel, Rasengittersteine, etc.).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser (Dachflächen, befestigte Vegetationsflächen, Park- und Stellflächen) ist über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Es wird auf die gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern und Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.89) verwiesen.

D) Hinweise:

1. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,56 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.

2. Geruchsbelästigung/Landwirtschaftliche Immissionen

Die jeweiligen Eigentümer von Bauparzellen im Gebiet des Bebauungsplanes haben die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen zu dulden.

3. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Pater-Schelle-Str." wird der betreffende Teil des Bebauungsplanes "An der Tiefenlache" aufgehoben.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Auslegung v. 23.04.1996 bis 29.02.1996** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **16.01.1996** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.04.1996 bis 31.05.1996** im **Marktbaumamt Peiting (Hauptplatz 4, Craiffisenb. 18b.) 86571 Peiting** öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom **25.06.1996** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wurde nach dem Maßnahmengesetz zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz aufgestellt. Einer Genehmigung bzw. Anzeige des Bebauungsplanes bedarf es somit nicht. Der Bebauungsplan kann unverändert bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **18.09.1996** durch **Schönhauser Nachrichten/Schwarze Brei** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Peiting.

A. Bürgermeister
Asam



**BEBAUUNGSPLAN
"PATER-SHELLE-STRASSE,
MARKT PEITING**

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Schongau den **23. OKT. 96**
Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau
I. A.
Heinrich



PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU

I. A.
Nadler

DATUM: 04.12.1995

GEKÜNDERT:
08.01.1996
Nadler
11.04.1996
Nadler