



WA	o
II + D	GFZ 0,8
SD	DN 32-36°

WA	o
II + D	GFZ 0,8
SD	DN 32-36°

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- Baugrenzen
- Feuerwehrzufahrt
- II + D** Haustyp: 2 Vollgeschoße, Dachgeschoßausbau zulässig, Kniestock max. 40 cm von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Gebäudeaußenseite gemessen
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GFZ 0,8** max. zulässige Geschoßflächenzahl, hier 0,8
- Nutzungstrennungslinie
- o** offene Bauweise, max. 35 m Gebäudelänge
- g** geschlossene Bauweise
- nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- SD** Satteldach
- Firstrichtung zwingend
- Sichtdreieck
- 5** Maßzahlen in Meter
- Bäume zu pflanzen (keine Lagefestsetzung)
- derzeitige Ortsrandeingrünung mit zwingender Bepflanzung
- Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Fläche für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, privat
- Tiefgarage
- GO** Grundrißorientierung: Die Schlaf- und Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Lärmquelle: Sportanlage im Westen
- DN 32-36°** Dachneigung, hier 32 - 36°

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 1358** Flurstücksnummern
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- geplante Trafostation
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen

C) Festsetzung durch Text:

- Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen von zugelassenen Betrieben im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bleiben davon unberührt und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und den Haustyp.
Im Geltungsbereich wird eine max. Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 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. 350 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. Die Baukörperlänge wird auf max. 35 m begrenzt.
Die drei Mehrfamilienhäuser an der Westseite des Grundstückes Fl.Nr. 1353 können in offener Bauweise errichtet werden. Bei den schallzugewandten Gebäudeseiten sind Schallschutzfenster mit Dauerbelüftung gemäß DIN 4109 (RwR dB 35) einzubauen. *Beschluss v. 25.07.1995*

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Die Zulässigkeit einer Grenzbebauung nach Art. 7 (5) BayBO wird aufgehoben. Ein Mindestabstand von 3 m ist zwingend einzuhalten.

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 32 - 36° 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, die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude dürfen je Mehrfamilienhaus 50 m² nicht übersteigen. Nebengebäude (Wertstoffammelstellen, Hausmeistergeräte, etc.) sind - sofern sie nicht ohnehin in die Tiefgaragen integriert sind - mit geneigtem Satteldach zu errichten.
Für alle Mehrfamilienhäuser über 5 WE im gesamten Geltungsbereich sind Garagen zwingend als Tiefgaragen zu errichten.
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.

Die Stellplätze sind in Einheiten von max. 5 Plätzen zu gliedern, die Unterbrechung hat durch eine Grünliederung zu erfolgen.

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.ä. 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 der 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 Rundehsensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
Heckeninterpflanzungen (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. Tauerformen 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 Beeresträuchern 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.

Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist entlang der Nordseite mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen. Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Baugenehmigungen bei den Randparzellen zu sichern. Für Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

Tiefgaragenbegrünung

Für die Tiefgaragenbegrünung ist gem. Art. 5 BayBO mit dem Bauantrag ein Freiflächengesaltungsplan vorzulegen.

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 (Rasen- und Gitterpflaster, Schotterterrassen, 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.

Verfahrensvermerk

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des 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.

- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer *Öffentlichen Auslegung* durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom *07.10.1995* gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom *11.07.1994* im *Landratsamt* öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom *07.04.1994* den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom *23.08.1994* dem Landratsamt Weilmheim-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 *07.10.1995* erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

Mit Schreiben vom *07.10.1995* mit Anlagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der *Landratsamt* durch Beschluß vom *07.10.1995* betreteten ist.

Weilmheim, den Siegel i. A.

- Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am *15.05.1995* durch *Schönwieser* gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Es ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzustellen. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach *...* sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting den *12. Juli 1995* Bürgermeister *...*

Verfahrens- und Formvorschriften:

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 die 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.

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN AN DER TIEFENLACHE MARKT PEITING LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- PLANUNGSSTAND:
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNGEN

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Schongau den *13.11.1995*
Landratsamt Weilmheim-Schongau
Dienststelle Schongau
I. A. *Messerschmid*

ERSTAUFGESTELLT: KREISPLANUNGSSTELLE 17.03.1989
geändert: 08.08.1989
WEITER BEARBEITUNG: PLANFERTIGER KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU PUTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM I.OB. 23.03.1994
I. A. *Bilen*
Bilen / ha
PLANFASSUNG GEÄNDERT 27.07.94 Nadler *Nadler*