

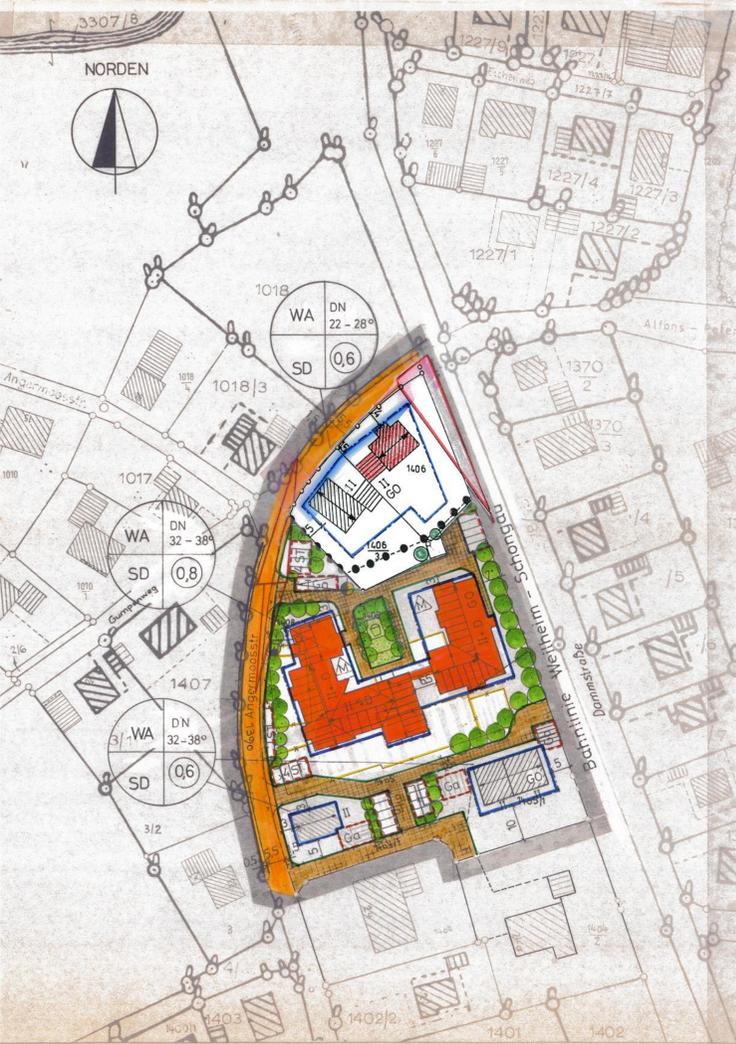
# BEBAUUNGSPLAN

## Fa. Lück - Angermosstr.

Gemeinde Peiting  
Landkreis Weilheim - Schongau

M 1 : 1000

### 1. Ausfertigung



#### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet
- Gemeinschaftsanlage für den Mehrfamilienhausbereich  
Kinderspielplatz - Altersgruppe bis 12 Jahre (giftige Bepflanzung gem. MABl. 21/76 untersagt!)
- Baugrenzen
- II** Haustyp: max. 2 Vollgeschosse, ein Kniestock über dem II. Vollgeschoss ist unzulässig
- II+D** Haustyp: max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss mit Kniestock bis max. 0,50 m
- WA** allgemeines Wohngebiet
- Geschosßflächenzahl (GFZ)
- Satteldach DN Dachneigung  
Mehrfamilienhaus über 5 Wohneinheiten (WE)  
Hauptfirstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grundrißorientierung
- Fläche für Garagen und Nebengebäude
- Fläche für Stellplätze
- Tiefgaragenrampe

#### B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 1408** Flurstücksnummern
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form- und Situierung der neuen Baukörper
- Abzubrechende Gebäude
- Maststation mit Trafostation (Bestand)
- geplante neue Trafostation (in TGA-Rampe zu integrieren)

#### C) Festsetzung durch Text:

- 1. Art der Nutzung:**  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ).  
Als höchstzulässige GFZ wird im nördl. und südl. Teil 0,6 im Bereich der Mehrfamilienhäuser 0,8 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.
- 3. Grundform**  
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- 4. Abstandsflächen:**  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.  
Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzrand ein Vordachüberstand einzuplanen.
- 5. Dachform (Hauptgebäude)**  
Die Hauptgebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind mit einem 22 - 28°, im südlichen Teil (Mehrfamilien-Häuser und angrenzende Einzelhäuser) mit einem 32 - 38° geneigtem Satteldach auszuführen. Für zusammenhängende Baukörper wird eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.  
Dachschneitte (negative Gauben) sind im gesamten Gebiet unzulässig. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch Dachaufbauten (Gauben) unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m² beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen; bei Mehrfamilienhäusern werden max. 2 Dachflächenfenster in der Größe von max. 0,8 m² je 10 m Dachlänge zugelassen.  
Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen.  
Es sind allseits Dachüberstände von min. 50 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 und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 m² nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach in Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.  
Für Wohnanlagen und Hausgruppen über 5 Wohneinheiten ist eine gemeinsame Tiefgarage zwingend zu errichten. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwingend zu überdachen und lärm-dämmend zu umbauen. Die dahinterliegende neue Trafostation ist mit einzubeziehen.

#### 8. 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 Strohmatten. Holzverkleidung im Wechsel zu Putz ist möglich.

#### 9. Abwasserbeseitigung:

Die anfallenden Abwässer sind in den Kanal einzuleiten.

#### 10. Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 11. Leitungen:

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte des Telegrafien- und Wegegesezes (TWG) bleiben unberührt.

11a. Auf Mehrfamilienhäuser ist je Hauseinheit nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

#### 12. Lager, Abstellen etc.:

Die Errichtung von Wellblechgaragen und Stellplätze für Wohnwagen und Boote im Freien sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

#### 13. Einfriedung:

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc.; aber keine ungesäumten waagrecht Bretter) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsöckel etc. 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 sind zulässig. Sie dürfen jedoch die Zaunhöhe nicht mehr als 20 cm überragen.

#### 14. Bodenversiegelung:

Die Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen, Garagenvorplätzen etc. hat in wasserdurchlässiger Form zu erfolgen.

#### 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. Grundrißorientierung (GO)/Lärmschutz:

Für die 1. Bauzeile entlang der Bahnlinie Weilheim-Schongau wird festgesetzt, daß bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten als passiver Lärmschutz eine Grundrißorientierung vorzusehen ist. An der lärmzugewandten Hausseite dürfen keine übergeordneten Räumlichkeiten, wie Schlaf- und Wohnräume sowie Kinderzimmer angeordnet werden.

#### D) Hinweise:

##### Schneelast:

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

##### Freiflächengestaltungsplan:

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist bei Vorlage des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.

##### Gartenflächen:

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.  
Für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Fa. Lück, -Angermosstr."  
Marktgemeinde Peiting

Die Marktgemeinde 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.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Bekanntmachung/Auslegung**, ..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung der Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom **02.11.1990** gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **18.03.1991** bis **19.04.1991** im **Marktbauramt**, ..... öffentlich ausgelegt.
- d) Die Marktgemeinde Peiting hat mit Beschluß vom **23.04.1991** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **24.07.1991** gem. § 11 BauGB genehmigt.  
*Schongau*  
Weilheim 1. OB., **10.03.1991** I.A.  
Stiegel  
Rohrseitz

München, .....

#### f) 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 Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.

g) Der Bebauungsplan, mit der Begründung wurde am **28.08.1991** durch **Schongau** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.  
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting, den **17.10.1991**  
Stiegel  
Bürgermeister  
Schar

#### Anfechtungsfristen:

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 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.

#### Planfertigung:

Weilheim 1. OB., 11.06.90  
Planungsstelle

IA  
Nadler *Nadler*

#### Änderungen:

20.08.1990  
06.03.1991 Nadler