

BEBAUUNGSPLAN KOHLENSTRASSE

NR. 45
Gemeinde Peiting
Landkreis Weilheim-Schongau

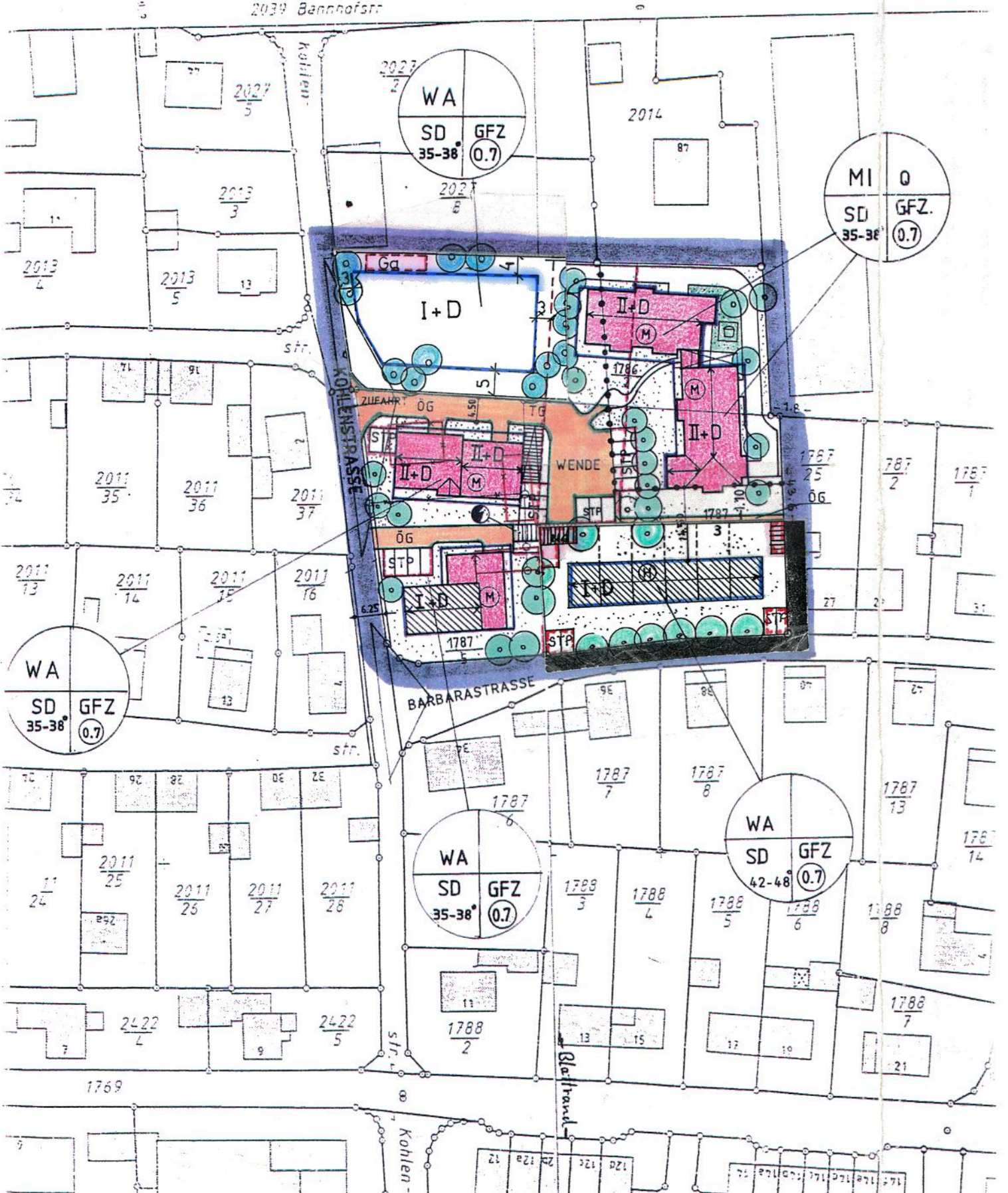
M 1:1000

ANZEIGEVERFAHREN WURDE DURCHFÜHRT:

Schongau, den 12.07.1992
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -
I.A.
Messerschmid



Vermessungsamt Landsberg a.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte SW 17-24.13.14
Mehßstab: 1:500 (Vergrößerung aus 1:1000)
Gemarkung Peiting
Weitergabe von Vervielfältigungen an Dritte nicht erlaubt
Kartensatz Vermessungsamt Landsberg
In der Darstellung der Grenzen können Vertiefungen nicht

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet
- private Grünfläche
Kinderspielplatz - Altersgruppe bis 12 Jahre
(giftige Bepflanzung gem. MABl. 21/76 untersagt!)
Gemeinschaftsanlage für den Mehrfamilienhausbereich
- Baugrenzen
- Baulinie
- offene Bauweise
- Befreiung von den gesetzlichen Abstandsflächen
- Maximal 2 Vollgeschosse, Kniestock maximal zulässig
1,00 m über EG, 0 bis max. Vollgeschösgrenze
- bei Fl.St.Nr. 1787/3 + 1787/5 Teilfläche Haus Nr. 15-25
Dachneigung 46°; Kniestock nicht zulässig
Darf die Vollgeschösgrenze lt. Bay.Bau.Ordnung überschreiten
- Haustyp: max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschöß mit
Kniestock bis max. 0,50 m über 2. Vollgeschöß
- Mischgebiet
- allgemeines Wohngebiet
- Geschosflächenzahl (GFZ)
- Satteldach mit 47° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagenstandort + Nebengebäude
- Fläche für Stellplätze
- Überbaute TGa Rampe
- Tiefgarage

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Beabsichtigte Grundstücksteilung
- Aufzuhobende Flurstücksgrenzen
- Flurstückskennzeichen
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form- und
Situierung der neuen Baukörper
- Abzubrechende Gebäude
- Mehrfamilienhaus
- hausgruppe

17. Im Planungsgebiet des Mischgebietes wässende Wohn- und Schlafräume
grundrissorientiert nach Süden und Westen ausgerichtet werden

C) FESTSETZUNG DURCH TEXT:

- 1. Art der Nutzung:**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ).
Als höchstzulässige GFZ wird im Allgemeinen Wohngebiet 0,7 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.
- 3. Grundform der Gebäude:**
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.
Ausgenommen von dieser Regelung sind die beiden Baukörper im Mischgebiet an der durch Planzeichen gekennzeichneten Stelle
Die Stellung dieser Baukörper dient zur Abschirmung gegenüber dem anschließenden Sondergebiet.

Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaus nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzwand ein Vordachüberstand einzuplanen.
- 5. Dachform (Hauptgebäude):**
Die Hauptgebäude sind mit einem 35° - 38° geneigten Satteldach auszuführen.
Bei den Gebäuden auf Fl.St.Nr. 1787/3, Teilfläche ist eine Dachneigung von 42° - 48° zulässig.
Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind Dachaufbauten (Gauben) unter 35° Dachneigung sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster zur notwendigen Belichtung sind zugelassen. Zusammenhängende Dachflächen müssen gleiche Dachneigung aufweisen.
- 6. Sonnenkollektoren:**
Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Überganges 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:**
Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den vom LRA HM-SOG herausgegebenen Richtlinien.
Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück oberirdisch 60 m² nicht übersteigen. Bei Reihenhausparzellen sind die Nebengebäude unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen außerhalb der Baugrenzen bis zu 10 m zulässig. 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 Naturholzfüllung 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 einzäunt werden darf.
Für Wohnanlagen und Hausgruppen über 5 Wohneinheiten sind Tiefgaragen zwingend zu errichten. Für jede Wohneinheit ist ein TG Stp. zu schaffen bzw. für Besucher 0,5 Stp. pro Wohneinheit. Die Tiefgaragenzufahrt ist zwingend zu errichten und mit einer allseitig angebrachten schallabsorbierenden Innenverkleidung auszuführen.
- 8. Fassaden:**
Die Fassaden sind in leichten Farbönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Handverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbttransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatzen.
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. Auf Mehrfamilienhäusern ist je Hauseinheit nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Die Befugnisse der deutschen Bundespost Telekom nach dem Telegrafengesetz bleiben unberührt.
- 12. Lager, Abstellen, etc.:**
Die Errichtung von Holblöschgaragen und Stellplätze für Wohnwagen, Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
Auf dem Grundstück 1787/3 können 2 Holzlogen errichtet werden.
- 13. Einriedung:**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzsäune (Honichelzäune, Jägerzäun, etc.) aber keine ungesäumten waagrechten Bretter) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,10 m Höhe nicht überschreiten. Zwischensäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundsäulensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßensäune anzupassen.
Heckenhinterpflanzungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch die Zaunhöhe nicht mehr als 20 cm übertragen.
- 14. Gartenflächen:**
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 Grundstücksflächen 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 Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tamarix und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. 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 Bayer. Nachbarrecht (AGBB) 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. Bodenverfestigung:**
Die Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen Garagenvorplätzen etc. hat in wasserdrückender Form zu erfolgen.

Verfahrensvermerke zum Bauvorhaben "Kohlenstraße" Marktgem. Peiting

- Die Marktgem. 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 Anschreiben vom **12.04.1991** gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
 - c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **21.10.1991** bis **22.11.1991** im **Marktbaumamt** öffentlich ausgelegt.
 - d) Die Marktgem. Peiting hat mit Beschluß vom **10.12.1991** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - e) Genehmigungsverfahren:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau / Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom gem. § 11 BauGB genehmigt
Weilheim i. OB. i.A.
München,

f) Anzeigeverfahren:
Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **09.03.1992** 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 **09.06.1992** 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 **24.06.1992** durch **Schong. Nachr. vom 24.06.1992** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflegen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting, den 14.07.1992
Bürgermeister
Sesav

Anfechtungsfrist:
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 den Genehmigungsverfahren - 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. 3 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bauplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Planfertigung:
8920 Schongau, den 15.03.1991
ARCHITEKTURBÜRO
FRITZ WEINBERGER
Fritz Weinberger
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Christophstr. 17
8920 Schongau
Telefon 0 86 61 / 27 27
Telefax 27 14

geändert lt. Beschlusses der MGR Sitzung vom 10.12.1991

geändert am 7.10.1991

- D) HINWEISE
1. **Schneelast**
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 156 kp/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.
 2. **Freiflächen**
Für die Mehrfamilienhausbereiche ist zum Baugesuch ein Freiflächenplan vorzulegen.