



WA	I + D
o	SD
	DN 32 - 37°
△	max. GR
	150 m²

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Dachneigung 32-37°
- Satteldach
- Allgemeines Wohngebiet
- Haustyp: Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kniestock zulässig bis max. 1,5 m; gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich.
- maximal überbaubare Grundfläche von 150 m² für das Hauptgebäude, ohne Garage und Nebengebäude
- Firstrichtung wahlweise
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- offene Bauweise, nur freistehende Einzelgebäude zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Bepflanzung, öffentliches Grün
- Bepflanzung, Ortsrandeingerünung, öffentliches Grün

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhobende Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Vorschlag für Form und Situierung der Baukörper

**C) Festsetzungen durch Text**

**1. Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird wie in der Planzeichnung abgegrenzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

**2. Maß der Nutzung**  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Größe der überbaubaren Grundfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Baugrenzen.  
Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Die überbaubare Grundfläche eines Wohngebäude (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 150 m² beschränkt.

**3. Grundform (Hauptgebäude), Mindestgrundstücksgröße**  
Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig. Als Grundform für die Hauptgebäude (Wohngebäude) ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m² für ein freistehendes Einzelhaus.

**4. Abstandsflächen**  
Die gesetzlichen Abstandsfläche 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 Grenzbaus nach den Planfestsetzungen gegeben ist.

**5. Dachform (Hauptgebäude)**  
Die Hauptgebäude sind mit einem 32 - 37° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturroten Farbton zu erfolgen. Dachziegelansätze (negative Giebeln) sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zweifach je Dachseite in einer Breite von maximal 1,5 m mit einem Abstand von 2,5 m zum Ortsgang und 1,5 m zwischen den Dachflächen zulässig. Sie sind als Stehgauben mit Satteldach zu errichten.  
Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,6 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweifach je Dachseite zugelassen.  
Kastengiebeln sind unzulässig.

Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mindestens 60 cm vorzusehen.

**6. Solartechnik**  
Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern etc. 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 Dachseite vollflächig ausgeführt werden.  
Sog. Energiedächer anstelle einer Dachdeckung mit Ton- oder Betondachplatten sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.  
Kollektoren/Absorber in der Dachfläche dürfen nicht wesentlich über die Oberfläche der sonstigen Dachdeckung herausragen. Sie sind möglichst dachflächenbündig einzubauen.

**7. Fassaden**  
Die Fassaden sind in lichten Farbönen 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 Strohmatte sowie Ornamentsteinen.  
Holzverkleidungen im Wechsel zu Putzfassaden sind grundsätzlich möglich.  
Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Glasbausteine in der Hausfassade sind unzulässig.

**8. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.  
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfaulgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerfähigkeit des Untergrundes ist beim Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen.

**9. Lagern, Abstellen, etc.**  
Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Wohnwagen und Booten im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet. Das Aufstellen oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe ist nur zulässig, wenn diese von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

**10. Einfriedungen**  
Im Geltungsbereich sind straßenseitig nur max. 1 m hohe Holzzäune (Hänchelzäune, Jägerzäune etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,10 m sichtbar

Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten.  
Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig. Zwischenzäune können auch als verzinkter Maschendrahtzaun errichtet werden.  
Verteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen. Die Stromanschlüsse sind zu verkabeln.

**11. Gartenflächen, Ortsrandeingerünung, öffentliches Grün**

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres ab Befreiungsfälligkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum 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 sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.  
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (ACBGB) ist bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

Das Baugebiet ist entlang süd- und östlichen Seiten mit einem gruppenartig beplanten Grünstreifen einzugrünen.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlüßkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und bündig in die Zaunanlagen zu integrieren bzw. unmittelbar an Gebäudewänden aufzustellen. Die öffentlichen Grün sind als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**12. Sichtdreiecke**

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

**13. Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Planparzelle 50 m² nicht übersteigen.

Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Sie sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten.  
Gemeinsame Grenz- sowie Doppelgaragen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen.  
Vor Garagen bzw. Zufahrten bei zurückgesetzten Garagen, ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.  
Bei Satteldachgaragen sind aus gestalterischen Gründen auch bei Grenzbebauung Vordachüberstände einzuplanen (Zustimmung und Duldung durch Nachbar ist erforderlich). Bei giebelständigen Grenzgaragen/Nebengebäuden ohne vorgesehene Nachbaranbau ist das Giebeldreieck zwingend mit einem Holzlamellen zu verkleiden.

**14. Bodenversiegelung, Versickerungsfähigkeit**

Befestigte Freiflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.  
Befestigungen von Freiflächen (Ga-Vorplatz, Stauraum, Hofflächen, Zufahrt, etc.) mit Teer, Asphalt, Beton werden auf den Privatgrundstücken untersagt. Die Flächen sind wasserundurchlässig auszubilden (Rasenfügenpflaster, Schotterrasen, Pflaster auf Riesel, Rasengittersteine, etc.). Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser (Dachflächen, befestigte Freiflächen) ist über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.

**D) Hinweise**

**Schneelast**  
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,61 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Verfassung (BayVerf) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des § 11 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan als Satzung.
- a) Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 1 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung (BauLage) durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 30.11.1993 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 7 Abs. 2 BauGB vom 04.11.1994 bis 08.11.1994 in Marktbaumarkt Peiting öffentlich ausgestellt.
- d) Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 22.11.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Anzeigeverfahren:  
Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 06.04.1995 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verordnungen von Rechtsvorschriften beantragt, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.  
mit Schreiben vom 11.07.1995 mit Auflagen/Hinweisen zugewiesen, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom ..... bei-  
Weilheim, den ..... Siegel: I. A. ....  
**x Schwarzes BrcH**
- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 20.07.1995 durch Schongauer Nachrichten und X gem. § 10 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jeder Manns Einsicht der Bevölkerung zugänglich.  
Aufgaben und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung enthalten.



**3. Ausfertigung**

**BEBAUUNGSPLAN**  
"SÜDLICH DER WINKLSTRASSE"  
MARKT PEITING  
ORTSTEIL BIRKLAND  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

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

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.  
Schongau den 11.01.1996  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Dienststelle Schongau  
I. A. Heinrich



PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PUTRICHSTR. 8  
82362 WEILHEIM I.O.B.  
PLANFASSUNG  
30.09.1993  
GEANDERT  
04.11.1993  
08.09.1994