



Vermessungsamt Landsberg a. Lech

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze (blau)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie (grün)
- Verbindliche Masse in Metern
- Ungrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (s.a. Grünordnungsplan)
- Altpappel-Einzelstammnutzung Flächen der Sukzession überlassen Einzelstamm - Entfernung ist möglich.
- Altgras- und Hochstaudenflächen Flächen der Sukzession überlassen
- Private Grünfläche
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Zu pflanzende Bäume
- Flächen für Garagen u. Stellplätze, ausserhalb der Baugrenzen.
- Qualifizierter Bebauungsplan
- Einfacher Bebauungsplan
- öffentlicher Fuß- und Radweg Wurzgartenweg
- Allgemeines Wohngebiet, § 4 Bau NVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung zwingend
- Fläche für Aufschüttung
- Straßenverkehrsfläche

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- Höhenlinien über NN
- Stillgelegte Kanaltrassen
- 20-KV-Kabelleitung
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Fließgewässer Biotop mit Uferzone
- Altgehölze/Gehölzsäume/Einzelbäume
- Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
- Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
- Vorgeschlagener Baukörper
- Vorschlag für den Abbruch von Gebäuden

C) Festsetzungen durch Text

- 1.) Als Grundform des gesamten Gebäudes ist ein Rechteck zu wählen, dessen Wandlänge an der Traufseite mind. 5/4 der gewählten Giebelbreite beträgt.
- 2.) Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40 grd. Dachschritte sind unzulässig. Dachdeckung: naturrote Dachsteine. Dächer der Nebengebäude: Garagen sind mit Satteldächern auszuführen. Dachneigung 20-40 grd. Dachdeckung wie Hauptgebäude.
- 3.) **Zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers:**
Bei Doppel- und Einzelhaus: 180 qm
Bei Doppelhaushälfte: 90 qm
Maximal 2 Vollgeschosse

Max. Wandhöhe bergseitig: 5,80 m
Die max. Wandhöhe wird traufseitig gemessen. Bezugspunkt ist OK Straße an der Grundstücksgrenze. Definition Wandhöhe: gemessen von oben Genanntem Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. (=Schnittpunkt Dachhaut-Außenwand)
- 4.) **Systemskizze:** DNG 35-40 grd
OKFFB = OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN EG
AUFSCHÜTTUNG
SCHNITT A-A HAUS ↑
- 5.) **Zahl der Wohneinheiten:**
Je Einzelhaus 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- 6.) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 u. 7 BayBo sind einzuhalten.

D) Hinweise

- 7.) **Fläche für Aufschüttung**
Im markierten Bereich sind Aufschüttungen zulässig. Entlang des Eiselen- und Ulmenweges bis auf max. OK Straße. Diese Aufschüttung muß an der westlichen Baugrenze das natürliche Gelände treffen. Die Abboschung zu dieser Baugrenze ist max. im Regelmesserschnitt von 1 : 1,5 zulässig. Entlang dieser westlichen Baugrenze sind Stützmauern nicht zulässig.
- 8.) **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage hat mindestens 5 m zu betragen. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauart auszuführen. Grenzgaragen sind profil- und höhen gleich auszuführen. Nebengebäude bis 20qm GF sind zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.
- 9.) **Einfriednungen**
Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Straßen nur Holzzäune ohne Sockel, mit einer Höhe von max. 1,0m, an seitenlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune von max. 1,0m Höhe, zulässig. Der Raum vor den Garagen darf nicht eingefriedet werden.
- 10.) **Grünordnung**
Für die vorzunehmenden Pflanzungen sind folgende Baumarten laut Planzeichen zu verwenden:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winterlinde
Carpinus betulus Hainbuche
Die DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen ist zu beachten und einzuhalten.
- 1.) Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung „NWFreiV“ und den dazugehörigen technischen Regeln „TRENQW“ zu entnehmen. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer „TRENQW“. Aufgrund des nicht gut sicherfähigen Untergrundes wird empfohlen, das Niederschlagswasser mittels Zisternen, Teichen o.ä. auf dem Grundstück zurückzuhalten und nur den gedrosselten Überlauf an eine Sickeranlage oder in ein Oberflächengewässer weiterzuleiten. Als Anhaltspunkt für die notwendige Speichermenge können ca. 2 cbm je 100 qm zu entwässernde Fläche angesetzt werden. Auf die Möglichkeiten der Regenwassernutzung (Garten gießen, Toilettenspülung) wird hingewiesen.
- 2.) Als Höhenbezugspunkt wurde Kanalschichtdeckel, Nr. 522/1, OK-Schichtdeckel = 705,19 u. NN, gewählt. Im Lageplan HFP (Höhenfestpunkt) bezeichnet. 2. Schichtdeckel nördlich der Kreuzung Ulmenweg und Eiselenweg.
- 3.) Nach Art. 10 Abs. 2 BayBo muß die Höhenlage der Gebäude in Absprache mit dem Marktbauamt festgelegt werden.
- 4.) Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtwasser zu schützen.
- 5.) Bodenkennmerkmale, die bei der Verwirklichung von Baumassnahmen zutage kommen unterliegen nach Art. 8 Dschg. der Meldepflicht.
- 6.) Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen.
- 7.) Das Peitnachufer im südwestlichen Bereich ist vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern.

Präambel

Der Markt Peiting erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung / öffentl. Auslegung vom 03.04.2006 bis 03.06.2006 im Marktbauamt Peiting Hauptplatz 2, 86971 Peiting durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 01.04.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.06.2006 bis 03.08.2006 im Marktbauamt Peiting, Hauptplatz 2, 86971 Peiting öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluss vom 03.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 03. JUNI 2006 durch die Schongauer Nachrichten / Schwarzes Brett gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Peiting, 03. JUNI 2006

Michael Asam 1. Bürgermeister

PLANUNGSSTAND	ENTWURF
	FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
	GENEHMIGUNGSVERFAHREN
	ENDFASSUNG

Bebauungsplan
Der Marktgemeinde Peiting für das Gebiet:
Eiselenweg / Peitnachtal Nr.: 48

Masstab: 1 : 1000

Erstellt:	24. 11. 99
Geändert:	31. 01. 00
Geändert:	16. 10. 01
Geändert:	05.06.02
Geändert:	14.10.02
Geändert:	13.12.02
Geändert:	02.03.06
Geändert:	23.05.06

Planfertiger:

Architekturbüro Bremis + Asanger
Mühlenweg 2
86971 Peiting
08861/67348
FAX 67790
u. Gesellschafter der A+B
Bauträger GmbH