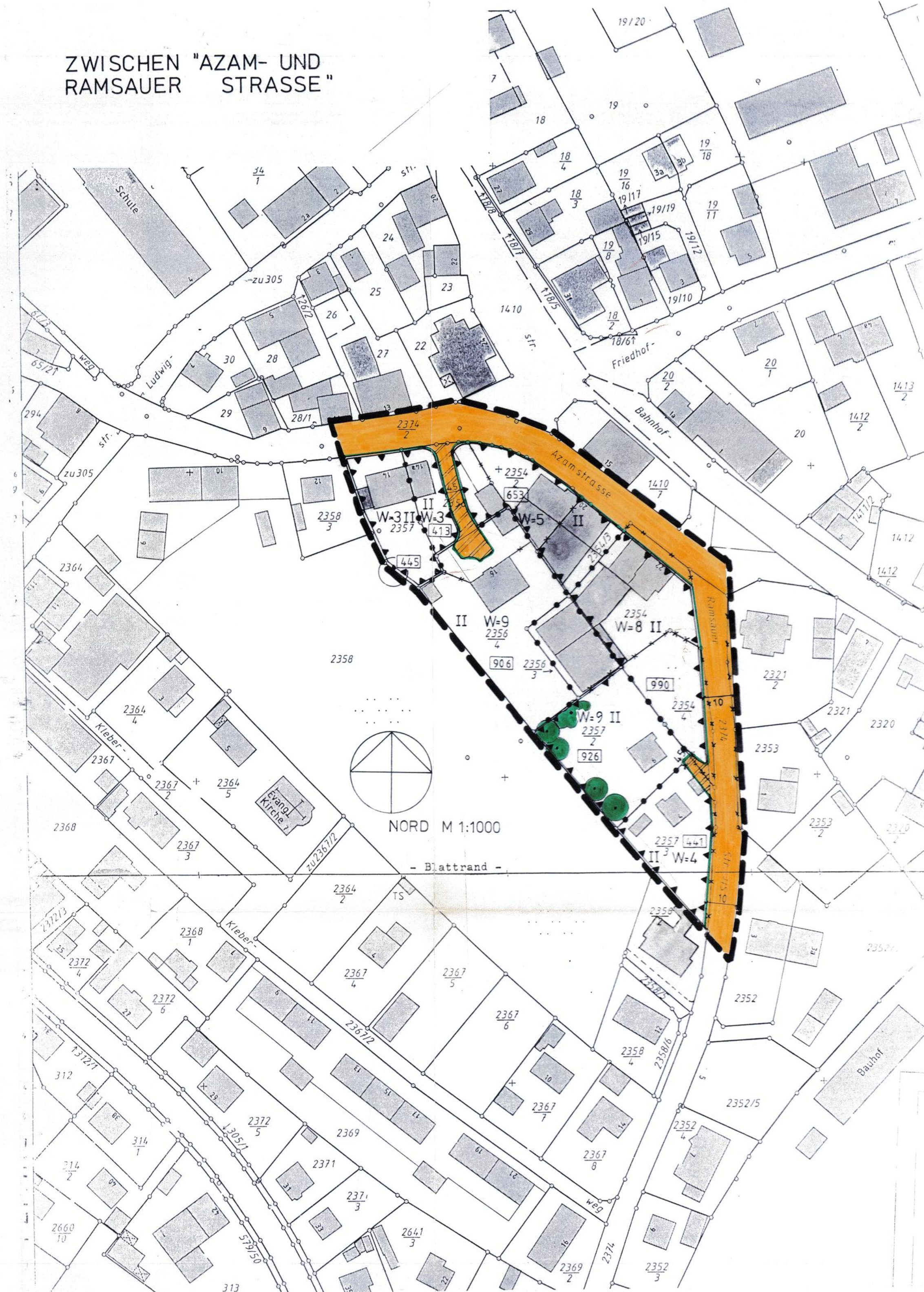


ZWISCHEN "AZAM- UND RAMSAUER STRASSE"



**Präambel**

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

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - öffentlich gewidmeter Eigentümergehweg
  - Verkehrsflächenbegrenzungslinie
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II**
- Hauptstyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß, Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand, gestattet, oder Haustyp I+D mit Kniestock von max. 1,60 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenseite der Außenwand. Das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß werden.
- WE = 3**
- Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen, z.B. 3
- höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude mit Garagen und Nebengebäude
- Maßzahl in Metern z.B. 10
- zwingend zu erhaltender Baumbestand, (Hinweis: die DIN 18920 ist zu beachten)
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude

**C) Festsetzungen durch Text:**

**1. Maß der Nutzung:**

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschoße (Haustyp) und der höchstzulässigen Grundfläche von allen baulichen Anlagen innerhalb der durch Nutzungstrennungslinie abgegrenzten Flächen.

**2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen:**

In den Gebäuden auf den durch Nutzungstrennungslinie abgegrenzten Flächen sind nicht mehr als die durch Plan eintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

**3. Grundform der Baukörper:**

Als Grundform für die Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite (ausgenommen Bestand).

**4. Dachform (Hauptgebäude):**

Die Hauptgebäude sind mit einem 25 - 28° oder 35 - 42° geneigten Satteldach oder Walmdach auszuführen. Bei Ersatzbauten sind 25 - 28° oder 35 - 42° geneigte Dächer zu errichten. Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dachanschnitte (negative Gauen) sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kasten-gsimse sind unzulässig. Haupt- und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze sind in einheitlicher Dachhöhe und Neigung zu errichten.

**5. Nebengebäude und Garagen**

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht im Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

**6. Fassaden**

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind im Obergeschoß und Dachgeschoß zulässig.

b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbrtransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, vorgelagerte Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen.

**7. Einfriedung**

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzaune ohne Betonsockel aus überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundsäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträu- chern (keine Nadelgehölze) in Gruppen hinterpflanzt wer- den.

Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschranke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

**8. Gartenflächen**

a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, stand- ortstypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremd- artigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Bu- che, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thu- jen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Land- schaftsbildes nicht zulässig.

c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht be- schränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzab- stände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

**9. Bodenversiegelung**

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengitterstei- ne, Pflasterung oder Kiesaufschüttungen) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrund- stücken sind nicht gestattet.

**10. Lagern, Abstellen etc.**

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Weiblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdi- sche Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

**11. Stützmauern**

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

**12. Immissionsschutz**

Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten von Wohngebäuden entlang der Azamstraße dürfen in der ersten Gebäudezeile an der Straßenseite nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z. B. Eingang, Treppenhaus, WC, Bad, Speise, Küche oder EBzimmer errichtet werden. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlaf- und Wohnzimmer) sind bevorzugt zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren, bzw. an einer senkrecht zur Straße stehenden Seite nur dann, sofern sie mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster zur straßenabgewandten Seite besitzen. Nur tags- über genutzte Wohnräume können dann an einer senkrecht zur Straße stehenden Gebäudeseite angeordnet werden, wenn sie z. B. durch vorgesezte Wintergärten mit seitlicher Lüftungsmöglichkeit vor Lärmimmissionen geschützt werden. Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten von Wohn- gebäuden entlang der Ramsauer Straße dürfen in der er- sten Gebäudezeile übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder- zimmer, Schlaf- und Wohnräume) nur dann an der Nord- oder Ostseite des Gebäudes angeordnet werden, wenn sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Süden oder Westen besitzen.

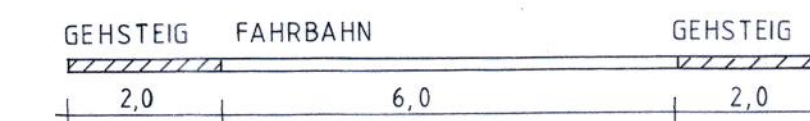
In Gebäuden neben Parkplätzen von Ladengeschäften dürfen übergeordnete Räumlichkeiten nur dann an einer dem Park- platz zugewandten Gebäudeseite errichtet werden, wenn sie mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster z. B. durch vorgesezte Wintergärten mit seitlichen Lüf- tungsmöglichkeiten vor Lärmimmissionen aus dem Park- platzverkehr geschützt werden. Kinderzimmer sind grund- sätzlich an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzurorden. Bei der Errichtung von Büroräumen an der Straßenseite von Gebäuden sind hinsichtlich passivem Schallschutz die Anforderungen der DIN 4109 zu beachten.

**D) Hinweise**

**1. Schneelast**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,56 kN/m<sup>2</sup> waag- rechter Grundfläche anzusetzen.

- 2. Für Bauvorhaben mit gewerblicher Nutzung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzule- gen.
- 3. Querschnitt für den Ausbau der Ramsauer Straße



**4. Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die ge- meindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Um die Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, bei ausreichender Versik- kerungsfähigkeit des Untergrundes, soweit als mög- lich, auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein- nen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Un- tergrundes ist zum jeweiligen Bauantrag zu erbringen. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes können die Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. (Ausgenommen Flurstücke 2354 und 2354/4).

**5. Bodendenkmäler**

Bei zutage tretenden Bodendenkmälern ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

**6. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserver- sorgung anzuschließen.

**7. Leitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Telekom nach dem TWG bleiben davon unbe- rührt. Die erforderlichen Kabelverteilerschranke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

**8. Altlasten und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes**

Für den Bereich der Flurstücke 2354 und 2354/4 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf den untersuch- ten Flurstücken sind keine problematischen Altlasten vorhanden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gut. (S. auch Gutachten des Büro Jung v. 28.11.95 und 20.11.95)

**Verfahrensvermerke**

Die vorgesezene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Bekanntmachung / Baulegung** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung darge- legt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörte- rung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **17. 10. 1995** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **15.04.1996** bis **22.05.1996** im **Marktbaumamt Peiting** öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom **17.08.1996** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Anzeigeverfahren:**

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **17.10.1996** 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 das Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom **30.04.1997** erklärt, daß keine Ver- letzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom **17.10.1996** mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt /Gemeinderat durch Be- schluß vom **17.10.1996** beigetreten ist.

Weilheim,  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A.

Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **30.04.1997** durch **Schongauer Nachrichten (Schon-Breit)** gem. § 12 BauGB be- kanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.  
Peiting, **12.02.1997**

A. Bürgermeister  
Asam



EINFACHER  
BEBAUUNGSPLAN  
ZWISCHEN AZAM- UND RAMSAUER STRASSE

MARKT PEITING  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

Das Anzeigeverfahren wurde ord- nungsgemäß durchgeführt.

Schongau den **17. NOV. 1997**

Landratsamt Weilheim-Schongau  
Dienststelle Schongau

I.A.

Heinrich



PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
I.A.  
Nadler

DATUM: 18.07.1995  
GENENDERT:  
13.03.1996  
Nadler  
14.10.1996  
Nadler