



PEITING
NORD M 1:1000

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
Verkehrsflächenbegrenzungslinie
Öffentliche Grünfläche (Wellenfreibad)
Öffentliche Parkfläche
Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke - Kindergarten
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II
Haustyp: 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+B 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.
II+U
Haustyp wie bei "II", jedoch zusätzlich Untergeschoß bei Bebauung im Handbereich möglich. Das Untergeschoß darf ein Vollgeschoß werden.
WE = 2
Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen, z.B. 2
höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude mit Garagen und Nebengebäude.
Maßzahl in Metern, z.B. 6
Sichtdreieck mit Maßangabe
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (s. Nr. 13)

- zwingend zu erhaltender Baumbestand. (Hinweis: die DIN 18920 ist zu beachten)
Umgrenzung der von Wohnbebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) mit geplanter Sichtschutzbepflanzung
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg
bestehende Trafostation
geplante Trafostation

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
aufzuhebende Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
bestehendes Haupt- und Nebengebäude
Abbruch bestehender Gebäude
Gewässer
vorhandene Böschung
vorgeschlagene Grundstücksteilung

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. Das Grundstück Fl.Nr. 327 ist von dieser Regelung nicht betroffen.

4. Dachform (Hauptgebäude und Betriebsgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 - 28° oder 32 - 37° geneigten Satteldach (ausgenommen Schwimmbadbereich) auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dachanschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

Betriebsgebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, bzw. Bestandteil einer öffentlichen Einrichtung (Schwimmbad) sind, sind mit flach geneigtem Putzschindeldach zulässig. Für Betriebsgebäude von landwirtschaftlichen Betrieben und dem gemeindlichen Schwimmbad sind Metall- bzw. Blechdachdeckungen in naturtem Farbton zulässig.

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

Außer 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 grundsätzlich zulässig.

b) Zyklolenmauerwerk, 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 Strömatten und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

In Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit unbesetzten Säulen zu errichten (z.B. Hanfweilzaun). Ausgenommen ist der Schwimmbad- und Kindergartenbereich. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundstahlsäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzonen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Windschutz mit Sträucherzäun (keine Nadelgehölze) in Gruppen hinterplatzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschränke 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 Bezugserfolgung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Stulenform sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

c) 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 (AGBG) 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. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttungen) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Parkplätzen sind nicht gestattet.

Lediglich öffentliche Verkehrsflächen sind vom Versiegelungsverbot ausgenommen.

10. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische 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 überbrücken. Hinweis: Bestehende Stützmauern haben Bestandschutz und dürfen auch unterhalten und ggf. erneuert werden.

12. Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglicher Bepflanzung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende Laubbäume mit Astansatz über 2,0 m sind zulässig.

13. Immissionsschutz

a) Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten von Wohngebäuden entlang der Ammergauer Straße bis zur geplanten Parkplatzanbindung an die Wankstraße dürfen in der ersten Gebäudezeile an der Straßenseite nur untergeordnete Räumlichkeiten wie z.B. Eingang, Treppenhäuser, WC, Bad, Speise, Küche oder Esszimmer errichtet werden. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlaf- und Wohnräume) 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 tagsüber 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.

b) Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten von Wohngebäuden entlang der Wankstraße dürfen in der ersten Gebäudezeile übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Schlaf- und Wohnräume) nur dann an der Ostseite des Gebäudes angeordnet werden, wenn sie mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Norden oder Süden besitzen.

c) Übergeordnete Räumlichkeiten in Gebäuden entlang der Süd- und Westseite der bebaubaren Teilfläche von Grundstück Fl.Nr. 2668 (Bereich W=19) sind an der dem Freibad zugewandten Gebäudeseite z.B. durch vorgesezte Wintergärten mit seitlichen Lüftungsmöglichkeiten vor Lärmimmissionen durch den Freibadbetrieb zu schützen. Kinder- und Schlafzimmer dürfen nicht an einer dem Freibad zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

d) Bei der Errichtung von Büroräumen an der Straßenseite von Gebäuden sind hinsichtlich passivem Schallschutz die Anforderungen der DIN 4109 zu beachten.

e) Abstandsschutzflächen:

Um die Lärmbelastungen bei baulichen Erweiterungen auf den Flurstücken 2667 und 2668 zu vermeiden, wird eine Abstandsschutzfläche festgesetzt. Wohnbebauung innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

Eine Sichtschutzbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern ist anzulegen. An allen Gebäuden sind die schalltechnischen Anforderungen gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989, einzuhalten.

14. Werbeanlagen

Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die gemeindliche Werbeanlagensatzung vom 21.10.2009.

D) Hinweise

- 1. Schneelast
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,56 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.
2. Denkmalschutz
Bei zulassung tretenden Bodendenkmälern ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Abwasserbeseitigung
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.
4. Wasserversorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
5. Leitungen
Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Telecom nach dem TWG bleiben davon unberührt. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
6. Freiflächengestaltungsplan
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,56 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung / Auslegung v. 06.11. - 08.12.1995 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 20.10.1995 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.1996 bis 17.05.1996 im Marktbauamt Peiting öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 25.06.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 03.09.1996 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 festgestellt gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom 04.12.1996 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom 04.12.1996 mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom 17.12.1996 beigetreten ist.

Weilheim, Landratsamt Weilheim-Schongau I.A. Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 13.02.1997 durch Schongauer Nadler/Schwarze B&H gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Peiting.

Handwritten signatures and stamps, including a circular official seal.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN ZWISCHEN PEITNACH UND WANKSTRASSE

MARKT PEITING LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ENTWURF
FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GENEHMIGUNGSVERFAHREN
ENDFASSUNGEN

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Schongau den 17.02.1997 Landratsamt Weilheim-Schongau Dienststelle Schongau

PLANFERTIGER: KREISPLANUNGSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU I.A. Nadler
DATUM: 18.07.1995
GERNDERT: 13.03.1996 Nadler
20.08.1996 Nadler