

Die Gemeinde Peiting erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 GR max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> pro Baugrundstück
  - 2.2 WH max. zulässige Wandhöhe, Definition wie BayBO zu "Abstandsflächen"
  - 2.3 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten
3. **Bauweise, Baugrenzen**
  - 3.1 Nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.3 Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
  - 4.1 Private Verkehrsfläche, öffentlich gewidmet
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
5. **Grünflächen**
  - 5.1 zu pflanzende Bäume
  - 5.2 Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, Abstandsflächen, Hauswiesen, Gärten, Hangwiesen u. sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile)

6. **Sonstige Festsetzungen**
  - 6.1 Firstrichtung
  - 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 6.3 Maßzahl in m
  - 6.4 Bahnanlagen
  - 6.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

- B. **Hinweise**
  - 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 2. Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
  - 3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilungslinie)
  - 4. z.B. 1478/3 Flurstücknummer
  - 5. Bestehende Hauptgebäude
  - 6. Bestehende Nebengebäude
  - 7. Vorgeschlagene Stellung künftiger Gebäude
  - 8. 

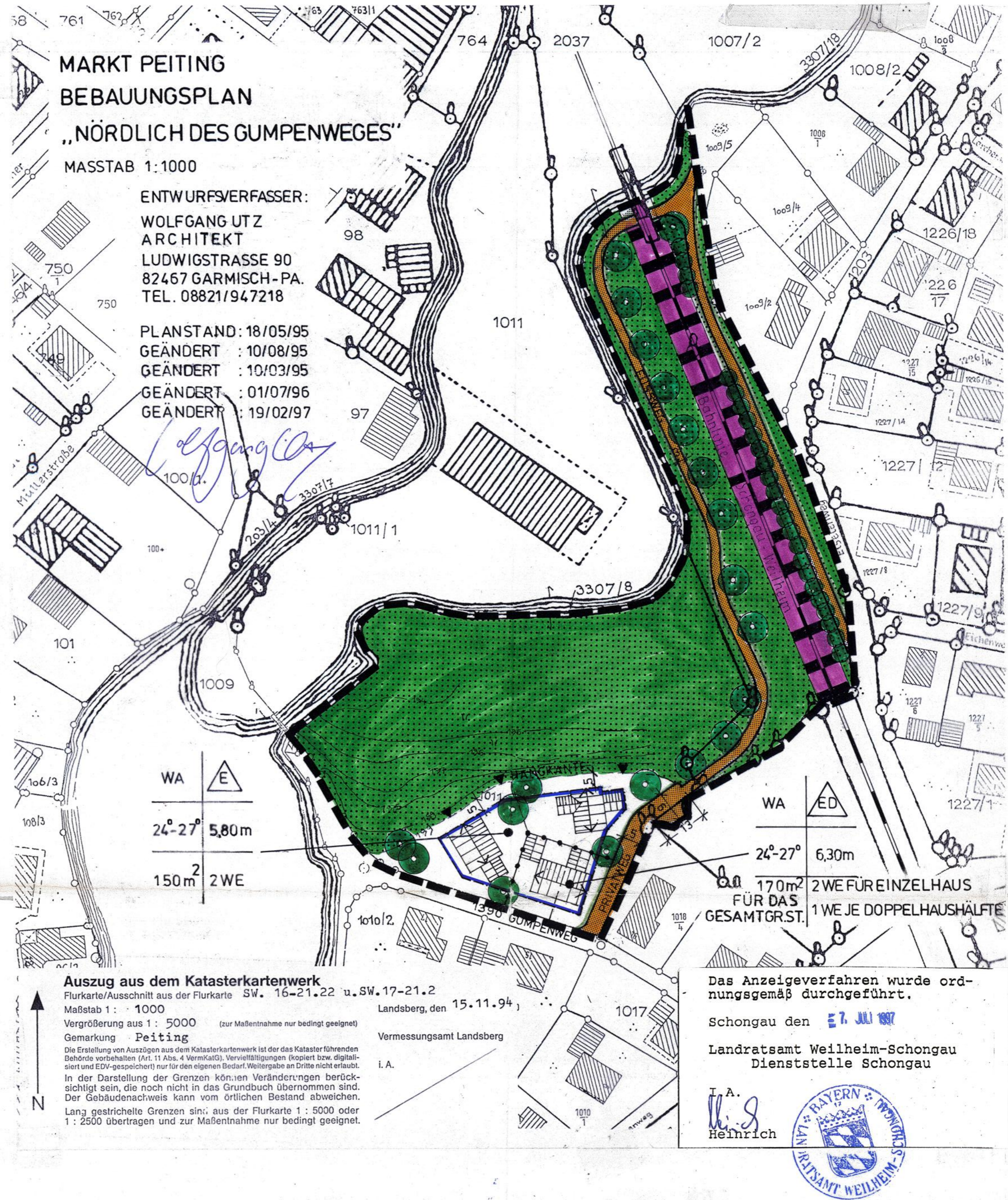
Baugebiet	Bauweise
Dachneigung	WH
GR	WE

 Nutzungsschablone

9. **Altlasten**  
Der Gemeinde liegen keine Hinweise darüber vor, daß innerhalb des Plangebietes mit Altlasten zu rechnen ist. Es bestehen insbesondere keine Kenntnisse über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll.

**C) Festsetzungen durch Text:**

1. **Bauweise:**
  - 1.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - 1.2 Balkone, Vordächer sowie untergeordnete\* Erker und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um max. 1,25 m überschreiten. (\* = max. auf 1/4 Länge der zugehörigen Außenwand)
2. **Nebenanlagen und Garagen:**
  - 2.1 Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen wird mit 20 - 27° festgesetzt. Firstparallele Anbauten müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes übernehmen.
  - 2.2 **Grundsätzlich gilt:** Die Fläche für Nebenanlagen und Garagen darf max. 10% der jeweiligen Grundstücksgröße betragen, einschl. genehmigungsfreier baulicher Anlagen.
  - 2.3 Bei der Situierung von Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen auf den Parzellen sind die jeweils zutreffenden Vorschriften der BayBO zu beachten (Abstandsflächen, Abmessungen, Brandschutz).
  - 2.4 Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb von Baugrenzen angeordnet werden.
  - 2.5 Stauräume mit einer Tiefe von mind. 5,0 m sind vorzusehen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und - Garagentoren  
- Toren in Grundstückseinfriedungen.  
Diese Stauräume dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin weder eingezäunt noch anderweitig abgesperrt werden.
  - 2.6 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen des Marktes Peiting. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauart zu befestigen. Teer/ Asphalt bzw. Betonflächen auf Privatgrundstücken sind unzulässig.
  - 2.7 Die Oberkante Rohdecke von nicht überbauten Tiefgaragen muß mind. 0,50 m unter Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden der zugehörigen Hauptgebäude liegen.
  - 2.8 Stellplätze für Wohnwagen und Lagerbehälter im Freien sind unzulässig. Ausnahmsweise können Lagerbehälter für Gas als Übergangslösung zugelassen werden.
  - 2.9 Bei Hanglage ist das Gelände natürlich abzuböschern, Stützmauern sind unzulässig.
- 2.10 **Höhenlage der Gebäude**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,30 m über natürlichem Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen. Die natürliche Geländehöhe ist vor Baubeginn als Bauhöhe zu erfassen.
- 2.11 **Aufgrund der durch das Ing.-Büro Dr. Hirche gewonnenen Erkenntnisse und der im gesamten Baugebiet zu erwartenden Geologie ist eine Versickerung von Regenwasser aus dem Baugebiet nicht möglich. Die unverschlussten Niederschlagswasser sind über ein Rückhaltebecken der Peitnach zuzuleiten. Die verschmutzten Abwässer (Hausentwässerung) sind in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.**
3. **Gestaltung:**
  - 3.1 Im ganzen Geltungsbereich sind Satteldächer mit mittig gelegenem First vorgeschrieben. Der Mindestdachüberstand bei Hauptgebäuden muß 60 cm, bei Nebengebäuden und Garagen 30 cm betragen.
  - 3.2 Die Dacheindeckung muß mit naturroten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen.
  - 3.3 Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.
    - a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen
    - b) 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.
  - 3.4 Ausnahmsweise können für Dächer und Fassaden andere Materialien zugelassen werden, wenn diese der Energiegewinnung dienen, gestalterisch in die Architektur des Gebäudes integriert sind und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.  
Vorzugsweise sind Solaranlagen an erdgeschoßigen Gebäuden anzubringen. Auf Dächern höherer Gebäude sind sie als zusammenhängende Bänder entlang der Traufe anzuordnen.
  - 3.5 Dachgauben (Steh-, Schlep- und negative Gauben) sowie Dachhäuser werden wegen der geringen Dachneigung ausgeschlossen, Quergiebel sind zulässig.
  - 3.6 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden, die Dachneigung, die Dachdeckung sowie die Dachfläche einheitlich auszuführen. Von außen ablesbare spiegelbildliche Haushälften sind zu vermeiden.
  - 3.7 Lichtgräben an Gebäuden sowie sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,50 m, ausgehend vom ursprünglich vorhandenen Gelände, sind unzulässig.



- 3.8 **Als Einfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur sockellose Staketenzäune mit einer Höhe von 1,10 m und an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit max. 1,30 m Höhe zulässig.**
- 3.9.1 **Kniestöcke dürfen auf der EG-Decke max. 1,60 m hoch werden, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette, jedoch max. Höhe 1/6 der Giebelbreite.**
- 3.9.2 **Die Kniestöcke dürfen auf der 1. OG-Decke max. 0,40 m hoch werden, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette.**
4. **Grünordnung:**
  - 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Terrassenflächen oder Stellplätze für KFZ angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum heimischer Art vorzusehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.
  - 4.2 In den Bauanträgen (einschl. der Freistellungsanträge) sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in Verbindung mit dem Erdgeschoßgrundriß nachzuweisen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
5. **Schneelastenhinweis**  
Schneelast: 156 kn/m<sup>2</sup>

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.  
Schongau den **7. JUL 1997**  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Dienststelle Schongau  
I. A.   
Heinrich

- 3. Ausfertigung**
- Verfahrensvermerke:**
1. Aufstellungsbeschluss am **26. 07. 1994**
  2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom **26. 09. 1995** bis **27. 10. 1995**
  3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom **08. 08. 1996** bis **09. 09. 1996**
  4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am **08. 10. 1996**
  5. Genehmigung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau (§ 11 BauGB) AZ. **610 - 2/47 Sg 40 5** vom **21. 01. 1997**
- Peiting, den **27. 01. 1997**

Asam   
1. Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung am **30. 05. 1997**  
(§ 12 BauGB) **Schongauer Nachrichten u. Schwarzer Brett**  
Auf die §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie auf die rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer **35** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Peiting, den **02. 06. 1997**

Asam   
1. Bürgermeister