

Främbel

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. 2
- II Haustyp: Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß möglich, Kniestock über dem 2. Vollgeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand, gestattet. DG darf kein Vollgeschoß sein, oder Haustyp: I+D, Erdgeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Kniestock bis max. 1,60 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand. Das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein.
- GFZ 0,55 Geschosflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,55
- o offene Bauweise
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen
- private Grünfläche (Hauswiesen, Gärten, Hangwiesen und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile)
- Fläche für die Forstwirtschaft zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagereisung
- Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (z.B. 1)
- Trennung der unterschiedlichen Art der Nutzung
- Hauptfirstrichtung zwingend
- SD Satteldach
- DN Dachneigung z.B. 24 - 27°
- WH max. 8,00m max. Wandhöhe an der ungünstigsten Talseite, hier: 8,00 m
- Maßzahl in Metern z.B. 15
- Grenze des Geltungsbereiches

- B) Zeichenerklärung für die Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - Parzellierungsvorschlag
 - Flurstücksnummer
 - bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des geplanten Baukörpers

- vorhandene Böschung
- Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch) mit Schutzbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität

C) Festsetzung durch Text

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, als private Grünfläche (Hauswiesen, Gärten, Hangwiesen und sonstige für das Ortsbild bedeutsame Landschaftsteile) und als Fläche für die Forstwirtschaft wie in der Planzeichnung abgegrenzt festgesetzt.
- 2. Maß der Nutzung**
Senioren- und Pflegeheime sowie gastronomische Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, sind nicht erlaubt.
- 2a. Wohnheiten in Wohngebäuden**
Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planentwurf festgesetzten Wohnheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohnheit gestattet.
- 3. Grundform**
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- 4. Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 24 - 27° oder 35 - 38° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dachanschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die max. Gaubenbreite darf nicht mehr als 1,25 m betragen, die Höhe der Brüstung zum First max. 2,0 m und der Gaubenabstand untereinander und der Abstand der Gauben zur Giebelwand mind. 1,50 m. Als Gaubendachform sind Sattel- und Walmdachausführung zulässig, Schleppegauben sind unzulässig. Liegende Dachflächen werden in der Größe

auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und max. 2 je Dachseite zugelassen. Bei Doppelhaushälften ist je Haushälfte und je Dachseite ein Dachflächenfenster gestattet. Es sind allseitig Dachüberstände von mind. 70 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

- 5. Nebengebäude und Garagen**
Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Peiting. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, an das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 24 - 27° oder 35 - 38° zu errichten.
- Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Aneinander gebaute Grenzgaragen müssen die gleiche Dachneigung erhalten.
- Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.
- Auf Flurstück 549 sind Garagen ins Wohngebäude zu integrieren.
- Genehmigungsfreie Bauvorhaben (z. B. Holzlegen, Gartengerätehäuschen) sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer max. Nutzfläche von 15 m² und 38 m³ zugelassen.
- Hinweis:**
Die öffentlich rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

- 6. Fassaden**
Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen oder mit einem Holzmantel zu verkleiden. In EG müssen die Putzflächen überliegen. Balkonbrüstungen sind mit Holz zu verkleiden.
- 7. Einfriedung**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzaune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanfchelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rund eisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.
- Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

- 8. Gartenflächen**
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung 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.

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 Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

10. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in den gemeindlichen Kanal zu leiten. Das Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Wolfenstraße abzuleiten.

11. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

12. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Telekom AG nach dem TWG bleiben davon unberührt. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

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.

13. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von 90 cm zulässig. Als sichtbare Materialien sind nur Naturstein (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zulässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

14. Abstandflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung.

15. Höhenlage der Gebäude

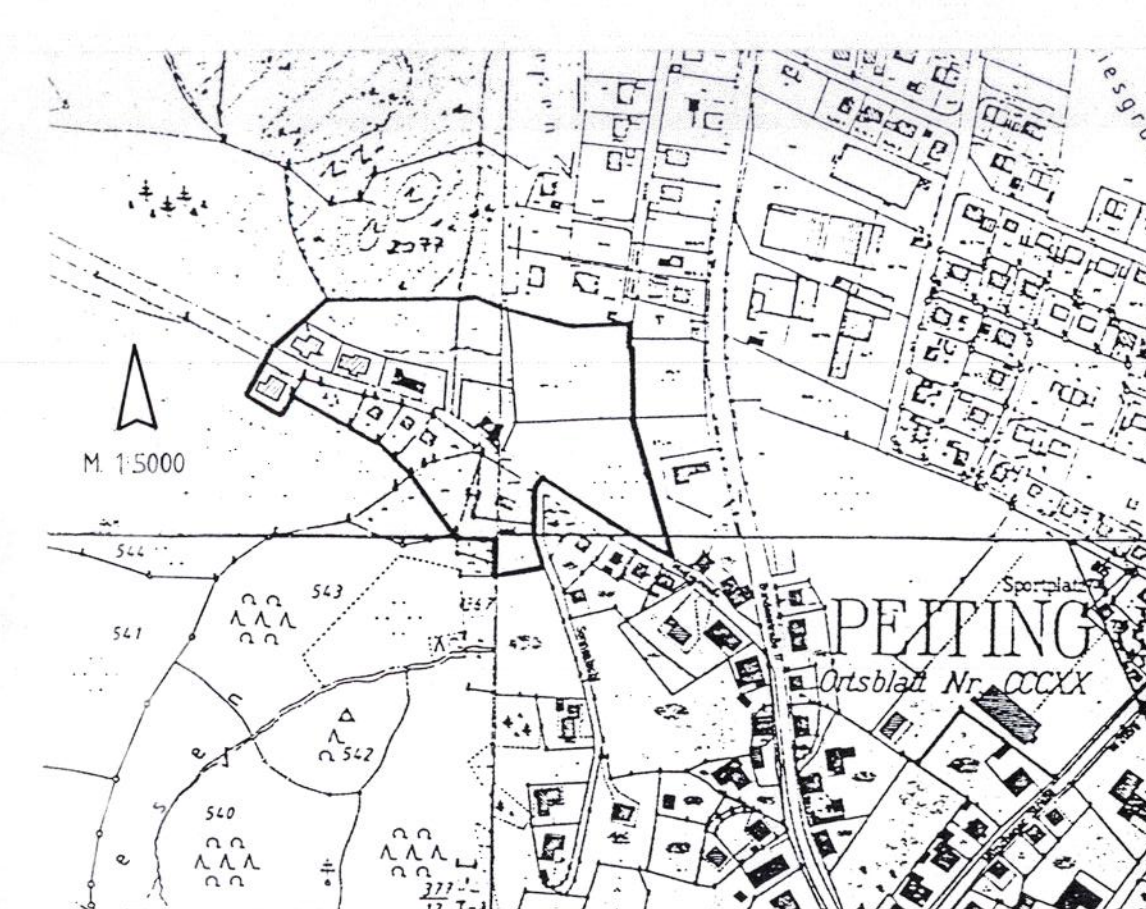
Die Oberkante der Keller-Rohdecke darf bei den nordöstlich zur Wolfenstraße gelegenen Grundstücken nicht mehr als 30 cm aus dem natürlichen Gelände herausragen. Die Freiliegung des Untergeschosses darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen.

D) Hinweise

Schneelast
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,56 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Wegen der Hänglage besteht die Gefahr, daß Schichtwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser aufritt. Dies sollte bei der Baukonstruktion berücksichtigt werden.

Eventuell zuzugewandene Bodenkundenergebnisse unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DtschB.



Verfahrensvermerke

Die Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Bekanntmachung** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschließenden vom **02. Juli 1996** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am **15.07.1996** in **Marktbaum Nr. 6671 Peiting** öffentlich ausgestellt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom **18.02.1997** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:
Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **22.04.1997** dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 1 **BauGB** keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom **16.07.1997** erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom **16.07.1997** mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt/Gemeinderat durch Beschluß vom **16.07.1997** beigetreten ist.

Weilheim, Landratsamt Weilheim-Schongau I.A. Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **27.08.1997** durch **Schong. Nachrichten u. Schw. Brett** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Peiting, **28.08.1997**

1. Bürgermeister
Adam

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Schongau den **16. Okt. 1997**
Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau

I.A. Heinrich

ENTWURF
FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GENEHMIGUNGSVERFAHREN
ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
I.A.

DATUM: 1.3.1996
GERNDERT: 7.5.1996
GEÄNDERT: 14.11.1996
GEÄNDERT: 27.3.1997