



WA	2 Wo
GR 150m <sup>2</sup>	I + D
	DN 24-27°
o	SD

**A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**

WA	allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. zwei
I + D	Haustyp I + D, Erdgeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Kniestock bis max. 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren an der Außenseite der Außenwand. Das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein.
GR 150 m <sup>2</sup>	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude, hier 150 m <sup>2</sup>
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
	zu erhaltende Bäume und Sträucher
	Hauptfirstrichtung zwingend
SD	Satteldach
DN 24-27°	Dachneigung z.B. 24 - 27°
	Maßzahl in Metern z.B. 15
	Grenze des Geltungsbereichs
	Von Wohnbebauung freizuhaltende Fläche
	Baugrenze

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**

	bestehende Flurstücksgrenzen
	Parzellierungsvorschlag
	Bahnlinie

	Fläche mit Altlastenvorkommen
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des geplanten Baukörpers
795	Flurstücksnummer

**C) Festsetzung durch Text**

- Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der Nutzung**  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp).
- Wohneinheiten in Wohngebäuden**  
Je Wohngebäude sind nicht mehr, als die durch Plan eintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.
- Grundform**  
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- Dachform (Hauptgebäude)**  
Die Hauptgebäude sind mit einem 24 - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 70 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.
- 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 geneigten Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, an das das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 24 - 27° zu errichten. Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

**7. Fassaden**

Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen oder mit einem Holzmantel zu verkleiden. Balkonbrüstungen sind mit Holz zu verkleiden.

**8. Einfriedung**

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen 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.

**9. Gartenflächen**

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standorttypischer Laubbaum, je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

**10. 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 Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

**11. Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in den gemeindlichen Kanal zu leiten. Oberflächen- und Regenwasser dürfen nur in gewachsenem Boden versickern.

**12. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

**13. 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.

**14. Lagern und Abstellen**

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

**15. 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).

**16. Abstandsflächen**

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

**17. Gründung**

Unterkellerungen sind entsprechend dem Gutachten der Fa. Blasy + Mader GmbH vom 22.09.97 gasdicht auszuführen und möglichst weit über die Geländeoberkante hinausragen zu lassen. Unterirdische Leitungsdurchtritte durch die Kellerwand sind abzudichten. Das Kellergeschoß einschließlich der Kellerlichtschächte ist vollkommen gasdicht herzustellen.

**D) Hinweise**

- Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,56 kN/m<sup>2</sup> waagrecht Grundflächen anzusetzen.
- Eventuell zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
- Mit dem Bauantrag ist ein Höhenrasterplan einzureichen. Höhe und Lage der Gebäude werden bei der Schnurgerüstabnahme festgelegt.
- In den Baugruben der Wohnhäuser sind der an der Ostseite jeweils ca. 1 m tiefe Gräben auszuheben. Die Gräben und die Ostseiten der Baugruben sind mit grobkörnigem scharfgrobrochenem Schotter zu verfüllen.
- Über die gasdichte Ausführung des Kellers einschließlich der Kellerlichtschächte ist eine Bescheinigung von einem Sachverständigen nach der SV Bau gem. Art. 73 Abs. 2 BayBO bis zur Rohbaufertigstellung dem Markt Peiting sowie dem Landratsamt vorzulegen.

**Verfahrensvermerke**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Auslegung v. 07.01. bis 08.01.1997** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **25.06.1997** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **04.12.1997** bis **08.01.1998** im **Marktbauamt Peiting** öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom **03.04.1998** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Genehmigungsverfahren**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **05.09.1998** gem. § 11 Abs.1 BauGB genehmigt.

Weilheim,  
Landratsamt Weilheim-Schongau

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **01.09.1998** durch **Schongauer Acker/Schwarzes Brühl** gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.  
Peiting, **05.09.1998**

Bürgermeister  
Seidel



**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.

**EINFACHER  
BEBAUUNGSPLAN  
"UNTERFELDWEG I"**

**MARKT PEITING  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
I.A.

DATUM: 14.4.1997

GEKENDERT: 20.10.1997  
10.3.1998  
30.7.1998