



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 2 Wohnungen
- GR 160 m höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z. B. 160 qm
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH 6.50 m höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes gemessen von Oberkante Rohboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, z. B. 6.50 m.
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- △ H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Fuß-/Radweg
- Spielplatz, öffentlich (z. B. 6 bis 12 Jahre)
- private Grünfläche (Ortsrandeeringung)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung

- ① Bezeichnung der Nutzungsbereiche, z. B. 1
- SD Satteldach
- DN 24 - 28 Dachneigung, z. B. 24 bis 28 Grad
- △ Sichtdreieck
- 15 Maßzahl in Metern, z. B. 15
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (bestimmtes "Bauverbot", die Befristung endet mit dem endgültigen Einde des Industriegleises)
- Erdschütz (Schall- Erschütterungsschutz), ca. 0,8 m breit, 2,5 m tief, entwässert, lose mit Schotter verfüllt (Flieseinlage) und mit Humus abgedeckt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücknummer, z. B. Flurstück-Nr. 1100/18
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

C) FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur für sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR), die Zahl der Vollgeschosse (II) und die höchstzulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.
Die zulässige Grundfläche (ohne Garagen und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich 1 für ein Einzelhaus auf maximal 500 qm, im Nutzungsbereich 2, 3, 4 und 5 je Einzelhaus auf 160 qm, je Doppelhaushälfte auf 80 qm sowie je Reihenhäuser auf 70 qm als Höchstwert beschränkt.
- 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße**
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Nutzungsbereich 1 für ein Einzelhaus 1.500 qm, im Nutzungsbereich 2, 3, 4 und 5 je Einzelhaus 500 qm, je Doppelhaushälfte 300 qm sowie je Reihenhäuser 250 qm.
3. Änderung 1000 qm
- 4. Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 22 bis 28 Grad bzw. 35 - 38 Grad geneigten Satteldach auszuführen. Dachdeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturtönen Farbton. Es sind alsieits Dachüberstände von mind. 70 cm vorzusehen. Dachschritte (negative Gauben) und Kastengesimse sind unzulässig.
Dachgauben sind nur bei Dachneigung 35 - 38 Grad als Stehgauben mit Walmdach ohne Vordach und Blechdeckung und -Verkleidung zulässig; maximale Gaubenbreite 1,15 m, Mindestabstand untereinander 2,0 m, zum Ortsgang 2,50 m, bei Reihenhäusern zur Brandwand 0,90 m.
Ergänzung
- 5. Nebengebäude und Garagen**
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Markt-gemeinde Peiting geregelt.
Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich der durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche (Ortsrandeeringung).

- Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Satteldach ohne Kniestock, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, firstseitig an das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 18 bis 28 bzw. 35 bis 38 Grad, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung und First-richtung aufeinander abzustimmen.
- 6. Fassaden**
Als an der Außenseite sichtbare Hauptbaumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Holzschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
Zyklopenmauerwerk, die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung sowie die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, vorgebaute Windfänge etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.
- 7. Einfriedung**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune sind auch aus Maschendraht o.ä. mit Rundisenensäulen zulässig. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.
Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern in Gruppen be-pflanzt werden.
- 8. Grünordnung**
Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum sowie je 50 qm Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
Die Einhaltung der gesetzl. Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- 9. Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnhälfte, freizuhalten. Auf Art. 29 Abs. 2 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes wird hingewiesen.
- 10. Bodenversiegelung**
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugensteine, Pflasterung, Kiesschüttung o.ä.) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

- 11. Lagern, Abstellen etc.**
Lager für Schrott, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Weiblichgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 12. Abstandsflächen**
Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung. Für freistehende Garagen- / Nebengebäude sind Mindestgrenzabstände von 1,0 m zulässig.
- 13. Höhenlage der Gebäude**
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf nicht mehr als 30 cm über Oberkante Straße liegen. Messpunkt ist die Mitte der Fassade, die der Straße zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken wird die Mitte der Fassade gemessen, die traufseitig zur Straße gewandt ist.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind auf gleichem Niveau mit gleicher Geschoßhöhe zu errichten. Die Firstlinie der Doppelhäuser darf nicht versetzt sein.
- 14. Immissionsschutz**
Entlang der Bahnlinie Peiting - Weilheim ist eine Abstandsfläche von 25,0 m, gemessen von Gleisachse, von Gebäuden mit Wohnnutzung freizuhalten. Zur Verringerung der Immissionen des sekundären Luftschalles ist ein Erdschütz, wie planerisch festgesetzt, auszubilden.
*1. Änderung
in Anlehnung mit Umwandlung*

D) HINWEISE

- 1. Baugrund / Altlasten**
Zur Beschaffenheit und Sickerfähigkeit des Baugrundes ist das vom Bau-grundinstitut Dipl.-Ing. Rolf-G. Jung, Fritz-Winter-Str. 11, 86911 Dießen, erstellte Gutachten (Nr. 98-180 vom 31.3.1999) zu berücksichtigen.
Es ist zu beachten, daß sowohl Versickerung als auch Einleitung von Nieder-schlagswasser in ein Oberflächengewässer, die nicht der Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.
- 2. Landwirtschaftliche Immissionen**
Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdüngern können Geruchsmissionen und Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten.
- 3. Abwasserbeseitigung**
Die anfallenden häuslichen Abwasser sind über die gemeindliche Abwasser-beseitigung zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden.
- 5. Wasserversorgung**
Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 6. Leitungen**
Es wird angestrebt, sämtliche Versorgungsleitungen zu verkabeln. Die er-forderlichen Kabelvertiefterschranke sind vorderfrontbündig in die Ein-friedungen bzw. Gebäude einzubauen.
- 7. Bodendenkmäler**
Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landes-amt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

Zu 4. Dachform (Hauptgebäude)
Für die Grundstücke an der Bahnlinie (Fl.Nr. 1731/10, 1731/11, 1731/12, 1731/13, 1731/14, 1731/15, 1731/16, 1731/17, 1731/17, 1731/28, 1732, 1733) wird die Errichtung von Pultdächern mit einer Dachneigung von mind. 10° erlaubt.

Präambel
Die Markt-gemeinde Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Bau-gesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 10.11.2000 bis 12.12.2000 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 14.11.2000 bis 12.12.2000 und neuerlich mit Anschriften vom 15.03.2001 bis 30.04.2001 an Aufstellungsverfahren beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2000 bis 12.12.2000 und neuerlich mit Anschriften vom 15.03.2001 bis 30.04.2001 im Marktbaumarkt Peiting öffentlich ausgestellt.
Die Markt-gemeinde Peiting hat mit Beschluß vom 15.05.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 29.10.2001 durch Veröffentlichung in den Schongauer Nachrichten und Aushang gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.
Peiting, 30.10.2001
1. Bürgermeister

- PLANUNGSSTAND
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT: ÄL 1.3.2001

EHEM. PRÖBSTL - BETRIEBSGELÄNDE

MARKT PEITING
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000