

# Bebauungsplan Gemeinde Peiting "Zwischen Uhrerskreuzweg und Föhrenstraße"



**M 1:1000**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>WA</b>	<b>III</b>
<b>○</b>	<b>SD 18<sup>0</sup></b>

**WH max. 8.30m**

## BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN UHRERSKREUZWEG UND FÖHRENSTRASSE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 1368/5, 1368/3, 1371 teilfl., 1369/5 teilfl.

Die Marktgemeinde Peiting erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

### I. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Die nach Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO zulässigen Ausnahmen zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

**WA** allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

max 300m<sup>2</sup> Grundflächenzahl der Hauptgebäude, als Höchstmaß, hier z.B. 300m<sup>2</sup>

**WH max. 8.30m** maximale Wandhöhe, hier z.B. 8,30m, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**○** offene Bauweise

— Baugrenze (blau)

3.1 Stellplätze Tiefgaragen und deren Zufahrtseinhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. *1. Änderung 30.05.2008*

#### 4. Verkehrsflächen

öffentlich Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz

Sichtdreieck

private Erschließungsstraße, Belag wasserdurchlässig

4.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe von Einfriedungen von Bepflanzungen sowie von genehmigungsfreien Bauten und Stellplätzen, die Straßenoberkante des Fahrbahnrandes um nicht mehr als 80cm überragen. Hochstämme sind zulässig, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet wird.

4.2 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

#### 5. Grünflächen

Grünfläche

Flächenpflanzgebote

5.1 Gemäß der Planzeichnung ist eine Flächenpflanzung auszuführen. Die Auswahl der Gehölze hat entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu erfolgen. Je angefangene 250m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist ein Laubbaumhochstamm 1. Ordnung STU min 14/16 zu pflanzen. Je angefangene 50m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

#### 5.2 Pflanzliste Flächenpflanzgebot

Pflanzliste Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus silvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Wald-Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.3 Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten einzuleiten und zu versickern.

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,0 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Firstrichtung, zwingend

Die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Wohnräume sind so anzuordnen, daß sie nach Süden, Osten oder Westen gelüftet werden können.

### 7. Gestalterische Festsetzungen

**SD 18<sup>0</sup>** Satteldach 18 Grad

7.1 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite

7.2 Dachform (Hauptgebäude und Garagen) *1. Änderung 30.05.2008*

Die Hauptgebäude sind mit einem 18 ° Grad geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem Farbton; Dacheinschnitte ( negative Gauben ) sind unzulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 70 cm vorzusehen, Kastengesimse sind unzulässig.

Dachgauben sind unzulässig. Garagen sind mit geneigtem Satteldach auszuführen. Als Dachdeckung der Garagen sind nur Dachziegel in naturrotem Farbton zulässig. *1. Änderung 30.05.2008*

#### 7.3. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach den jeweils gültigen Richtlinien der Marktgemeinde Peiting. Stellplätze und deren Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Öko-Stein Schotterterrassen, Rasengitter, ect.) anzulegen.

#### 7.4 Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

a ) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, vorgebaute Windfänge etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte.

b ) Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen zulässig.

#### 7.5 Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max.1,00 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 in Gruppen bepflanzt werden.

#### 7.6 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.

#### 7.7 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Rohdecke der Gebäude darf nicht über Oberkante Leistenstein des Uhrerskreuzweg liegen. Der Höhenbezugspunkt am Leistenstein Uhrerskreuzweg wird dabei durch die Mittelsenkrechte auf die Gebäudeachse festgelegt

### 8. Immissionsschutz

8.1 Zur Minimierung der Geräusche der östlich benachbarten Sportanlagen einschließlich des Anlagenbezogenen Verkehrslärms dieser Anlagen sind den Aufenthaltsraumfenstern der Ostfassade des östlichsten Gebäudes schalltechnisch günstig gestaltete Wintergärten vorzulegen. Die Grundfläche der Wintergärten darf 8 m<sup>2</sup> nicht erreichen. Die Wintergärten dürfen nur an der Südseite offene Fenster aufweisen und sind mit schallabsorbierenden Unterdecken zu versehen.

8.2 Die Tiefgaragenabfahrt ist dreiseitig zu umbauen und zu überdachen. Die Innenwände sind schallabsorbierend zu verkleiden, das Tor und der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o.ä.) sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen.

## II. HINWEISE

best. Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorgeschlagene Gebäudesituierung

345/5 best. Flurstücksnummer

— best. Grundstücksgrenze

--- aufzulösende Grundstücksgrenze

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

● Vorgeschlagene Bepflanzung

bestehende Stellplätze

Fläche für Garagen

Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf das Schallgutachten der Fa. Tecum vom 30.04.2004 Nr.: 04022.1/F wird hingewiesen

Es ist zu beachten, dass sowohl die Versickerung als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, die nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG)

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

## III. VERFAHRENSVERMERKE

### Bebauungsplan "zwischen Uhrerskreuzweg und Föhrenstraße"

1. Aufstellungsbeschluss	am 27.03.2001
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.07.04 bis 03.09.04
3. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 02.11.04 bis 03.12.04
4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 07.12.2004

Marktgemeinde Peiting, den 08.12.04

Siegel

Michael Asam  
1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

am 09.12.04

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Marktgemeindeverwaltung, Hauptplatz 2, 86971 Peiting, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Peiting, den 13.12.04

Siegel

Michael Asam  
1. Bürgermeister



Planfertiger

Siegel

ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
gefertigt: 25.06.04  
geändert: 13.10.04  
geändert: 08.12.04

