

Bebauungsplan Nr. 65 "Östlich der Wanderhofstraße"



M = 1 : 1000

Präambel

Der Markt Peiting erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) und dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 559), geändert durch das Gesetz vom 27.02.1999 (GVBl. S. 532) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen, z. B. 2 Wohnungen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Kniestock über dem 2. Vollgeschoss unzulässig
WH = 5,50 m	höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen von der Oberkante Rohboden Erdgeschoss bis zur Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand
o	offene Bauweise
GR 140 m ²	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z.B. 140 m ²
SD	Satteldach
DN 22° - 28°	Dachneigung 22° bis 28°
△	nur Einzelhäuser zulässig
△△	nur Doppelhäuser zulässig
△△△	nur Hausgruppen zulässig
△△△△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
①	Bezeichnung des Nutzungsbereiches

—	Baugrenze
—•—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
—•—•—•—	Grenze des Geltungsbereiches
212	Maßzahl (in Meter)
—	Straßenverkehrsfläche
■	öffentliche Grünfläche
■	Streubstweiese
△	Sichtdreieck

B) Zeichenerklärung für Hinweise

—	bestehende Flurstücksgrenze
816/32	Flurstücksnummer
—	Parzellierungsvorschlag
□	bestehende Wohn-, Neben- und Gewerbegebäude
■	unveränderlicher Vorschlag für die Bebauung
□	abzubrechende Gebäude
●	Bäume, Sträucher zu erhalten
●	Bäume, Sträucher neu zu pflanzen

C) Festsetzungen durch Text

- Art der Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.
- Maß der Nutzung
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten beträgt je Einzelhaus 2 Wk., je Doppelhaus 1 Wk. und je Reihenhaus 1 Wk. Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 140 m², je Doppelhaushälfte auf max. 80 m² und je Reihenhaus auf max. 70 m² als Höchstwert beschränkt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.
- Grundform - Mindestgrundstücksgröße
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Gebelenseite, beim Doppelhaus und Reihenhaushaus bezogen auf das Gesamtgebäude. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus wird auf 500 m², für eine Doppelhaushälfte 250 m², sowie für ein Reihnhaus auf 130 m² festgesetzt.
- Dachform (Hauptgebäude)
Die Hauptgebäude sind mit einem 22° - 28° Grad bzw. 22° - 28° geneigten Satteldach auszuführen. Dachdeckung mit Dachziegel in naturrotem Farbton, Dachschneitlinie (negative Giebel) sind unzulässig. Es sind als Dachüberstände von mind. 70 cm vorzusehen. Kasettengiebel sind unzulässig. Dachböden sind bei Reihenhäusern mit einer Dachneigung von mind. 35° als Stehgauben mit Walmdach ohne Vordach mit Blech eingedeckt und verkleidet zulässig, max. Gaubnbreite 1,5 m, Mindestabstand untereinander 2,0 m, zur Brandwand 0,90 m, zum Ortsgang 2,50 m.
- Nebengebäude und Garagen
Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach den jeweils gültigen Richtlinien der Marktgemeinde. Garagen u. Stellplätze sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Flächen müssen diese Nebengebäude einen Abstand von 2,0 m einhalten. In Vorgärten (Straßenseite) dürfen keine Nebengebäude errichtet werden. Bei Reihenhäusern sind Nebengebäude bis zu einer Größe von 10 m² maximal aber 15% der Gartenfläche zugelassen.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach an das Hauptgebäude mit einer Dachneigung 18° - 28° zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 5m tiefer Stauraum frezuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf. Der Dachgeschossausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist nicht zulässig.

- Fassaden
Als an der Außenseite sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.
a) Zyklomotorwerk, sowie die Verwendung von metallenen, kunststoffenen oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbitransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, vorgebaute Windfänge etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmaten.
b) Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen zulässig.
c) Auf die Möglichkeit von Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich hingewiesen.

- Einfriedung
Im Geltungsbereich sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als sockellose Holzzaune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00m - gemessen ab OK der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind außerdem Maschendrahtzaune bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Diese sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen. In Bereich der Terrassen von Doppel- oder Reihenhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig (BayBO).

- Gartenflächen und Bepflanzungen
a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m Grundfläche ein Strauch zu pflanzen.
b) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBG) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
c) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
d) Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20% der Gartenbepflanzung nicht überschreiten. In den Vorgärten sind geschlossene, flächendeckende Gehölzpflanzungen unzulässig.

e) Pflanzliste Flächenpflanzgebot

- Arten für die Straßenraumgestaltung
- Zur nachhaltigen Durchgrünung des Wohngebietes sind an den gekennzeichneten Stellen entlang der Straße folgende Laubbäume fachgerecht anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Bäume folgender Pflanzarten der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 17 oder 16 - 18 cm Stammumfang
- | | |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Carpinus betulus | Hänbuche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- Empfohlene Arten für die Privatgärten
- Für die relativ kleinen Gartenflächen des Baugbietes sollen mittel- und kleinkronige Bäume zur Anwendung kommen (pro 250 qm 1 Baum)
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hänbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aria | Melbire |
| Sorbus aucuparia | Bergbeere |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
- Obstgehölze als Hoch- und Mittelstamm
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Sträucher: | Berberitze |
| Berberis vulgaris | Hartnagel |
| Cornus sanguinea | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Wald-Hasel |
| Corylus avellana | Pflafrhütchen |
| Euonymus europaeus | Rote Heckenrösche |
| Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hunds-Rose |
| Rosa canina | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana | Schneeball |
| Viburnum opulus | Purpur-Weide |
| Salix purpurea | |
- Historische Kultursorten
- | | |
|--------------------|---------|
| Buxus sempervirens | Buchs |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Rosa in Serte | |
| Syringa in Sorten | Flieder |

Arten für Wandbegrünung

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| Clematis ssp. | Klematis in Sorten |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea peltata | Kletterhortensie |
| Lonicera ssp. | Geißblatt in Sorten |
| Patheococcus ssp. | Wilder Wein in Sorten |

Ausgleichsfläche entlang der Hangkante Peitnachschlucht:

- 7 m Breite, Pflanzabstand 15 m S-reihe Pflanzung
Bäume Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Sträucher Pflanzgröße Leichte Sträucher, 1x verpflanzt 60-100 cm
- | | | |
|---------------------|--------------|-----|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | 2 % |
| Prunus avium | Vogelkirsche | 3 % |
| Pyrus pyraeaster | Wild-Beine | 2 % |
| Quercus robur | Sch-Edche | 1 % |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | 5 % |
| Ulmus glabra | Ulme | 2 % |
- | | | |
|--------------------|--------------------|------|
| Corylus avellana | Hasel | 10 % |
| Crataegus spec. | Weißdorn | 5 % |
| Euonymus europaeus | Gew. Pflafrhütchen | 10 % |
| Prunus spinosa | Schlehe | 10 % |
| Rosa arvensis | Rose | 10 % |
| Rosa multiflora | Waldbülgige Rose | 10 % |
| Salix caprea | Sal-Weide | 10 % |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 10 % |
| Viburnum lantana | Schneeball | 10 % |

9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmittelle, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserundurchlässig (z.B. Rasenfugenfuge, Pflasterung etc.) auszubilden, Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

11. Lager, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Weibellgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Pflanz- und Wertsstoffbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (z.B. Integration ins Gebäude, Umplananzung).

12. Abstandsflächen

Für Grenzgaragen finden hinsichtlich der Baugrenzen die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Grenzabstände von mind. 1,0 m zulässig.

13. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Eingangsstufe EG der Gebäude darf nicht mehr als 30 cm über Oberkante Erschließungsstraße liegen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind auf gleichem Niveau mit gleicher Geschosshöhe zu errichten. Die Firstlinie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser darf nicht versetzt werden. Stützmauern und Abgrabungen sind unzulässig.

D) Hinweise

- Baugrund / Altlasten
Es ist zu beachten, dass sowohl die Versickerung als auch die Entleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächenwasser, die nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreV) entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.
- Abwasserbeseitigung
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindlichen Abwasserbeseitigung zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden.
- Wasserversorgung
Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Bodendenkmäler
Zufüge kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
- Schneelast
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 150 kN/m² waagrechtler Grundfläche anzusetzen.
- Grundwasser
Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtwasser zu schützen.
- Geruchsmmissionen
Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdünger können Geruchsmmissionen und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten.
- Antennenanlagen
Antennenanlagen sollen unter Dach errichtet werden.
- Solarenergie, erneuerbare Energiequellen
Bei allen Gebäuden soll die aktive und passive Nutzung solarer Energie und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen überprüft bzw. in Abwägung gezogen werden.
- Gartenabfälle
Gartenabfälle sollen kompostiert werden, um die Müllmengen zu reduzieren und fruchtbare Erde zu gewinnen.

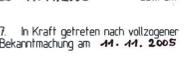
Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am **04.04.2003**
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom **09.02.2005** bis **08.04.2005** (3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom **24.02.2005** bis **25.03.2005** (4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung vom **20.06.2005** bis **21.07.2005** (3 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss am **25.10.2005** (10 BauGB)

Peiting, **09.11.2005**



Peiting, **11.11.2005**



Peiting, **14.11.2005**



PLANUNGSSTAND

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNG

GEÄNDERT / ERGÄNZT: 25.05.05

MARKT PEITING
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU



Bebauungsplan Nr. 65 "Östlich der Wanderhofstraße"

Maßstab 1 : 1000

Markt Peiting, 30.12.2004
Im Auftrag

Kusch
Marktbaumeister