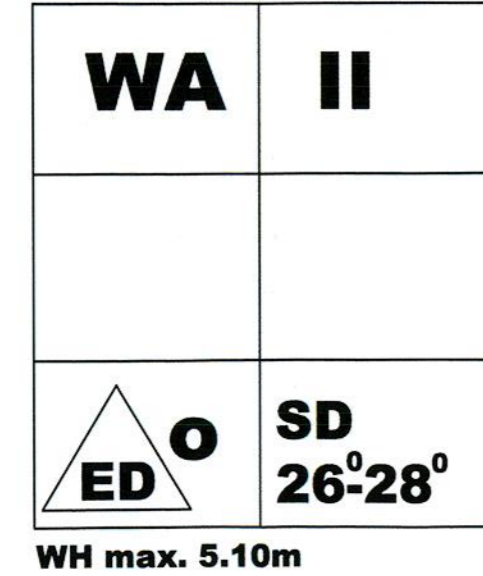




NUTZUNGSSCHABLONE



BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "NÖRDLICH DES ROCHUSWEGES" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE PEITING

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: Teilfläche 2676/9, Teilfläche 2676, 2690/3, 2677 (Rochusweg), 2676/11, 2678/21, 2690/2, 3307/2

Die Marktgemeinde Peiting erlässt aufgrund der § 1 - 4 und 8 - 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 nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse = Zwei

- 2.1 Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper für Einzelhäuser wird mit 160 m² und für Doppelhäuser mit 80 m² je Hälfte festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 500 m² für Doppelhäuser 250 m² je Hälfte.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau)
- nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise

WH max. 5.10m maximale Wandhöhe, gemessen von OK Rohdecke EG bis OK Dachhaut. Zulässig ist ein Kniestock von 1,60 m gemessen an der Außenwand ab OK RD Dachgeschoss bis UK Sparren.

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der Überschwemmungsflächen, Ausgleichsflächen und des Sichtdreiecks, bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² zulässig. Garagen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenze mit Ausnahme der Überschwemmungsflächen, Ausgleichsflächen und des Sichtdreiecks zulässig.

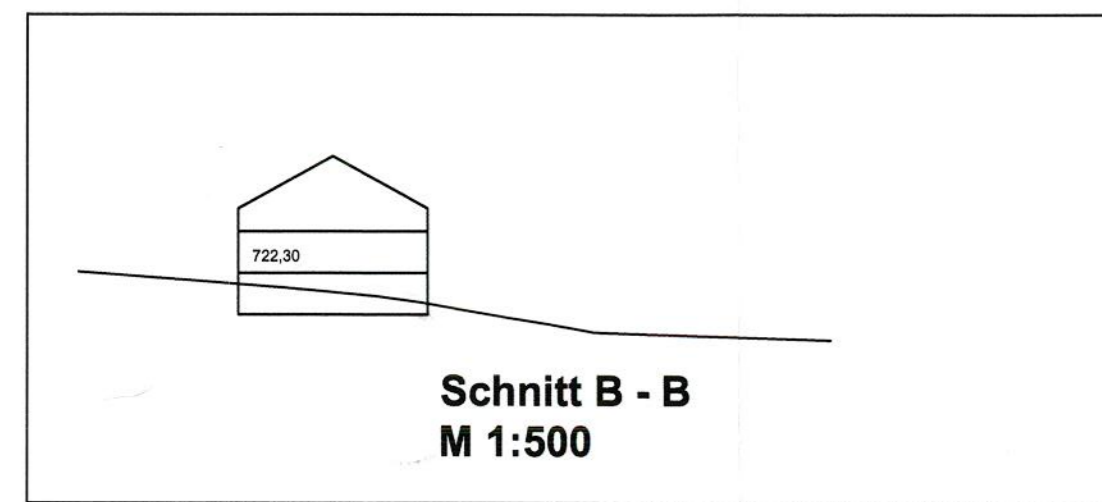
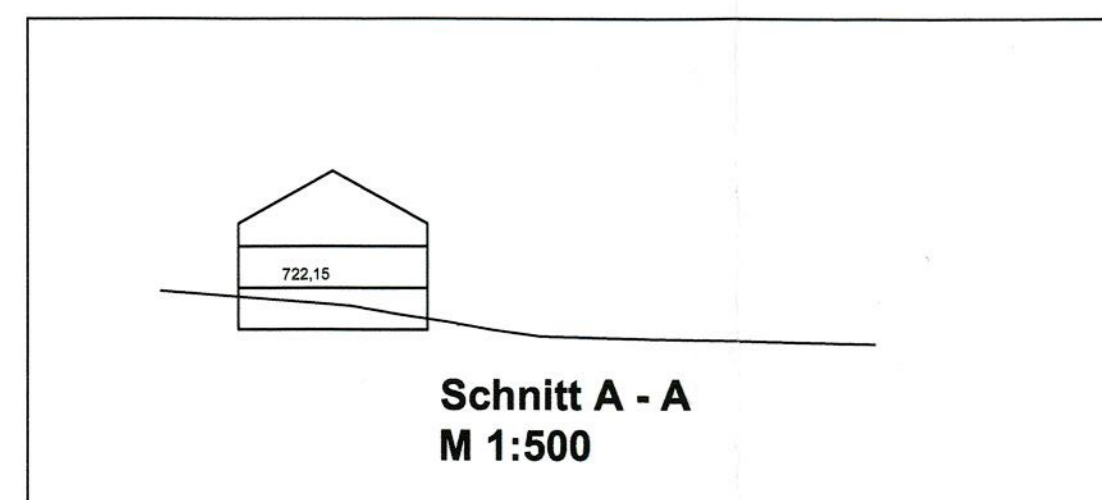
4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Privatweg
- Sichtdreieck in Maßangaben. Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks sind von Sichtbehinderungen wie Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen u. ä. ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf die fertige Straßenoberfläche in der Fahrbahnmittelle. Das anfallende Oberflächenwasser der Privatwege ist innerhalb privater Flächen zu versickern. Durch geeignete Entwässerungseinrichtungen (z.B. Rinnen) ist ein Abfließen von Oberflächenwasser in öffentliche Straßen zu vermeiden. Der Ausbau der Privatwege hat in Abstimmung mit dem Markt Peiting zu erfolgen.

5. Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- zu erhaltender Baum
- Einzelpflanzgebot, Standort vorgeschlagen
- Überschwemmungsfläche öffentlich (von Bebauung freizuhalten)
- Ausgleichsfläche

- 5.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten.
- 5.2 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche min. ein Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Gärten können die Baumstandorte verschoben werden.
- 5.3 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft vorzubeugen, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengitter, o.ä.) auszuführen.



M 1:1000



- 5.4 Niederschlagswasser soll nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb vom Schmutzwasser getrennt zu fassen und innerhalb des Grundstückes zu versickern. Die Versickerung soll durch Retentionsmulden oder Rigolen über belebte Bodenschichten erfolgen.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,0 m
- 721.90 maximal festgesetzte Oberkante Rohdecke Erdgeschoss mit absoluter Höhenangabe hier z.B. 721,90 m ü. NN

7. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach
26°-28° Dachneigung 26 - 28 Grad

- 7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt der Gesamtbaukörper. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- 7.2 Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, Höhe und Dachüberstand zusammen zu bauen.
- 7.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei Einzelhäusern ist je Hausseite, ab 9,0 m Traufhöhe, eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50% der gesamten Traufseite betragen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Wiederkehr muss mindestens 1,0 m über die Gebäudeflucht hinausragen.
- 7.4 Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachplatten zu erfolgen. Auf erdgeschossigen Anbauten sind auch Dachbegrünungen zulässig.
- 7.5 Für Garagen ist ein Stauraum zum öffentlichen Grund von min. 5,0 m und ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Oberkante des Fertigfußbodens dieser Garagen darf maximal 10 cm im Mittel über der Strassenoberkante liegen.
- 7.6 Garagen und Nebengebäude, die an das Hauptgebäude angebaut werden müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude einhalten, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 18 Grad.
- 7.7 Gargen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform, Neigung und Material mit durchgehender Trauflinie
- 7.8 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien der Marktgemeinde Peiting.
- 7.9 Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen, sowie Spaltklinkern sind unzulässig.
- 7.10 Die Abstandsflächen der BayBO, in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- 7.11 Als Einfriedung der Baugrundstücke am öffentlichen Grund sind nur sockellose max. 1,0 m hohe Holzzäune zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
- 7.12 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudesituierung
- best. Gebäude
- 2677 best. Flurstücksnummer
- best. Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 738.51 Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe
- bestehender Abwasserkanal

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

Bei Unterkellerung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

Bei Unterkellerung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NMFreV) zu beachten.

Auf das Bodengutachten der Fa. A&HTEC vom 24.11.2005 Nr.: 05-S-403 wird hingewiesen. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Müller BBM Bericht Nr. M65 607 / 1 vom 10.03.2006 wird hingewiesen.

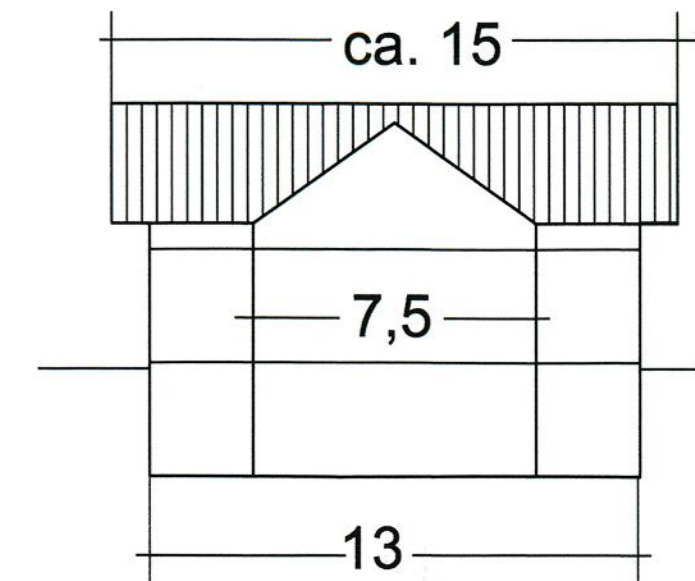
Für die zu pflanzenden Gehölze werden die folgenden Arten empfohlen:

- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg - Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz - Ahorn |
| Betula pendula | Sand - Birke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Wild - Kirsche |
| Quercus robur | Stiel - Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter - Linde |

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Craegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Fangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa ssp. | Wild - Rosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Schematische Darstellung zu Festsetzung 7.3 M 1:200



III. VERFAHRENSVERMERKE
Bebauungsplan "Nördlich des Rochusweges" mit integriertem Grünordnungsplan der Marktgemeinde Peiting

1. Aufstellungsbeschluss	am	22.11.2005
2. ortsübliche Bekanntmachung	am	12.12.2005
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom	14.12.2005 bis 20.01.2006
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom	24.01.2006
5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt	am	16.03.2006
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom	17.03.2006
7. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom	23.03.2006 bis 25.04.2006
8. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am	23.05.2006

Markt Peiting, den 24.05.2006

Michael Asam
1. Bürgermeister

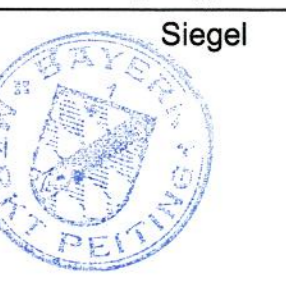


9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 26.05.2006
An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Peiting geltend gemacht wurden. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§215 BauGB).

Markt Peiting, den 29.05.2006

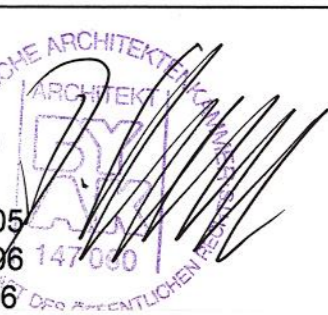
Michael Asam
1. Bürgermeister



Planfertiger

Grünordnung

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
gefertigt: 04.12.2005
geändert: 14.03.2006
geändert: 24.05.2006



Landschaftsarchitekt
Christoph Goslich