A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- G.g. — Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Grünfläche (Wald)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- C — Teilgebiet mit unterschiedlichem Maß der Nutzung z.B. C
- OG — Geschoßflächenzahl z.B.: 0,6
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- H — auch Mehrfamilienhäuser zulässig
- H — Hausgruppe zulässig
- DN 35-38° — Dachneigung z.B. 35 - 38°
- I+D — Haustyp: Erdgeschoß als Vollgeschoß, über dem Erdgeschoß ein Kniestock von max. 1,60 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig, jedoch max 1/6 der Giebelbreite
- I+U — Haustyp: Untergeschoß, Erdgeschoß als Vollgeschoß, über dem Erdgeschoß ist nur ein konstruktiver Kniestock bis max. 0,40 m Höhe, gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette, zulässig.
- II — Haustyp: max. 2 Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoß nur konstruktiver Kniestock von max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig; Dachgeschoß kein Vollgeschoß.
- II+D — Haustyp: max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß mit konstruktiven Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette, zulässig. Das Dachgeschoß darf die Vollgeschoßgrenze überschreiten.
- St — Fläche für Stellplätze
- Ga — Fläche für Garagenstellplätze und Nebengebäude
- TG — Fläche für Tiefgaragenstellplätze
- Tiefgaragenrampe, die Rampe ist allseitig zu umbauen und allseitig schallabsorbierend auszukleiden
- Fläche für Nutzungsbeschränkung (Siehe Text Nr 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- zwingend zu erhaltender Baumbestand; der zwingend zu erhaltende Baumbestand innerhalb der Baugrenzen ist bei Baumaßnahmen zu sichern. Die erforderlichen Bauabstände sind einzuhalten.
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
- Sichtdreieck
- 10 — Maßzahl in Metern
- Firstrichtung

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorhandene Wohngebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- 1192/4 — Flurstücksnummer
- Teilungsvorschlag
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Böschung
- abzubrechende Gebäude

C) Festsetzung durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Die max. zulässige GFZ wird in der Planzeichnung festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt. Im Bereich der Flurstücke 1192/3 (Südteil) und 1193/19 (Ostteil) ist bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl für das Reihen- und Doppelhaus das Gesamtgrundstück (nicht die Einzelparzelle) zugrunde zu legen.
Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Fläche für Nutzungsbeschränkung) sind aus Immissionsschutzgründen keine zusätzlichen Wohneinheiten zulässig.
Neubauten sind nicht gestattet; bei Ersatzbauten sind nur Gebäude in gleicher Größe und Bauform möglich.

2a. Anzahl der Wohneinheiten

Für den Geltungsbereich wird die Anzahl der Wohneinheiten wie folgt festgesetzt:
Je Einzelhaus (E): max. 3 Wohneinheiten (WE)
Je Doppelhaushälfte (DHH) und je Reihenhaus (H): max. 2 WE
Je Mehrfamilienhaus (M): max. 16 WE
Ausnahme Fnr 1192 max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaus

3. Grundform - zulässige Grundfläche -

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die zulässige Grundfläche ohne Garage wird wie folgt festgesetzt:

Je Einzelhaus E :	160 m²
Je Doppelhaus D :	180 m²
Je Reihenhaus H :	90 m²
Je Mehrfamilienhaus M :	-> GFZ bis zur Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachgauben ~~und Dachaufbauten~~ sind nur als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 35° gestattet. Der Gaubenabstand hat mindestens 1,50 m zu betragen, die Einzelgaubenbreite darf höchstens 1,50 m (Ausnahmen bestätigen

4. Änderung Satz 2 u. 3 gestrichen

Die Breite einer Widerkehr darf maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge einnehmen. Kastengeisimse sind unzulässig. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind First und Traufhöhe sowie Dachneigung einheitlich auszubilden, die Fassaden sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 156 kp/m² Grundfläche angesetzt.

5. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sie sind in die Dachkonstruktion zu integrieren.
Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind zulässig, wenn sie in Kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

4. Änderung Satz 2 u. 3 gestrichen

6. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Summe der Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden wird im Bereich E und ED auf max. 60 m² je Grundstück beschränkt.
Für den Bereich H und M ist zusätzlich zu den Garagen ein Nebengebäude mit max. 10 m² Grundfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch den Hauptgebäuden (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzverkleidungen auszuführen.
Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Fronterstellung und Dachform zusammenzubauen. Bei Anbauten an bestehende Flach- oder Pultdachgaragen kann auch ein Satteldach errichtet werden.
Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingeordnet werden darf.
Garagen und Nebengebäude sind nur erdgeschossig zulässig.

6a. Tiefgaragen

Die notwendigen Garagenstellplätze bei Mehrfamilienhäusern (M) ab 5 Wohneinheiten (WE) sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Rampen sind allseitig zu umbauen und schallabsorbierend zu verkleiden.

7. Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden zulässig. Bruchsteinmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffbahnen o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Wintergärten, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten. Holzverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich. Balkonverstrebungen sind in Holz auszuführen.
Putzanstriche sind in ruhigen Farbtönen auszuführen.
Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis max. 5 m Tiefe und bei Reihenhäusern bis max. 3 m Tiefe in Vorder Kante von 2 m zulässig.

8. Abwasserbeseitung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

9. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

10. Lager, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist im Geltungsbereich nicht gestattet, ebenso die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen, Boote und Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien.

11. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,20 m hohe Holzzäune (Hahnchenzaun, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel sind unzulässig. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Zaunhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten und mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist nur eine Zaunhöhe von max. 0,8 m zulässig.

12. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

13. Sichtdreiecke

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

14. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken (Garagenhöfe und -Vorplätze, Park- und Stellplätze, private Gehwege und Terrassen etc.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszuführen. Teer- Asphalt- oder Betonflächen sind auf den Privatgrundstücken nicht gestattet, ausgenommen sind TGa-Rampen.

Die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen sollten nach Möglichkeit an Ort und Stelle versickert werden.

D) Hinweise:

1. Mit dem Bauantrag für Mehrfamilienhäuser und die Tiefgargenumgriffe sowie für Hausgruppen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
2. Mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes wird der alte Plan in der Fassung vom 27.11.81 ungültig.
3. Die Zufahrtsstraßen sind nach DIN 14090 auszuführen.
4. Verkehrsberuhigende Maßnahmen dürfen die Beweglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge nicht einschränken.
5. In Abständen von bis zu 80 m sind Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/min. zu installieren.
6. Versorgungsfahrzeuge sind nicht verpflichtet, Stichstraßen mit einem Wendehammerdurchmesser unter 19 m zu befahren.

Verfahrensvermerke

1. Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom ..... erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 zu der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21.07.92 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.September 1992 bis 16.Oktober 1992 im Marktbauamt Peiting ..... öffentlich ausgelegt.

d) Der Marktgemeinderat Peiting hat mit Beschluß vom 24.11.92 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Anzeigeverfahren:
Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 27.11.92 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 1-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, sodaß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom 26.02.1993 mit ~~Auflagen~~/Hinweisen zugesagt, daß die ~~Auflagen~~/Gemeinderat durch Beschluß vom 08.März 1993 ..... beigetreten ist.

f) Die Genehmigung/Anzeigeverfügung wurde am 24.03.1993 durch Schongauer Nachrichten/Schon.Arch. gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting ..... den 28.04.93 Siegel 1. Bürgermeister Sesar

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN BEI DEN SANDGRUBEN - NEUBEARBEITUNG -

GEMEINDE PEITING

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND: ENDFASSUNGEN

ANZEIGEVERFAHREN WURDE DURCHGEFÜHRT:

Schongau, den 19.02.1993
Landratsamt Weilheim-Schongau
— Dienststelle Schongau —
i.A.
Messerschmid

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU

WEILHEIM i.OB. 23.01.92
i.A.
NADLER

PLANFASSUNG:

GEÄNDERT
26.03.1992 Nadler
31.08.1992 Nadler
15.04.1993 Nadler/Maj
(Einarbeitung der Genehmigungsauflagen)