



Der Markt Peiting erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekten E. v. Angerer, München, gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Südlich der Hofener Straße" im Ortsteil Birkländ als Satzung.

- A. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie; Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - WA allgemeines Wohngebiet
  - F Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr
  - Maßangabe in Metern
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - I+II 1 Vollgeschöß und 1 Vollgeschöß als Dachgeschöß
  - o offene Bauweise
  - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - ⊙ Trafostation
  - ⊕ Kabelaufführungsmast
  - Firststrichung
  - Fuß- und Radweg
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - offene Vorgärten und Garagenzufahrten (Einfriedung unzulässig), s. Punkt 7.3
  - △ Sichtdreieck
  - DN=32°-37° Dachneigung, z.B. 32° - 37°
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung und unterschiedlicher Dachneigung
  - △ anbaufreie Zone
  - zu pflanzende Bäume

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
- Im Geltungsbereich wird eine Geschößflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
3. Dächer
- 3.1 Die Dachneigung wird entsprechend der Angabe in der Planzeichnung zwischen 25° und 37° festgesetzt.
- 3.2 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von 60 - 100 cm zulässig.
- Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Bei den Giebeln an der Wetterseite ist in Verbindung mit einer Holzschalung auch ein geringerer Dachüberstand zulässig.
- 3.3 Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, auf den Nebengebäuden und Garagen auch angeschleppte Pultdächer zulässig.
- 3.4 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
- An den Giebelseiten der Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Pultdächern senkrecht zur Hauptfirststrichung können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 25° haben.
- 3.5 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Dachmaterial ohne störenden Ansatz einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,5 m über OK Straße festgesetzt.
- 3.6 Dachneigungen sind unzulässig, Dachgauben mit einer max. Fenstergröße von 1,5 m<sup>2</sup> sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäusern") sind auch größere Fenstergrößen zulässig.
4. Höhenlage der Gebäude
- 4.1 Die OK des Erdgeschößfußbodens darf nicht höher als 30 cm über OK bestehenden Geländes gemessen am hochstliegenden Geländeanschnitt des Gebäudes liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- 4.3 Die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der OK Dachfläche über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände (Traufhöhe) wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 4,50 m und bei zweigeschössigen auf max. 6,00 m festgesetzt.
5. Äußere Gestaltung der Gebäude
- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bzw. rotbraune Pfannen oder Biberschwanze zu verwenden. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.
- 5.3 Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 5.4 Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinken sind unzulässig. Das selbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
6. Garagen und Stellplätze
- 6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Der Stauraum zwischen Garage und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

- 6.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen auf den Wohngrundstücken pro Parzelle eine Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
7. Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 100 cm Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.
- 7.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.
- 7.3 Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.
8. Behälter für Abfallbeseitigung
- Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.
9. Antennenanlage
- Außenantennen zum Zwecke des Rundfunk- und Fernsehempfanges sind dann unzulässig, wenn ein Anschluß an eine öffentliche Antennenanlage gewährleistet ist.
10. Grünordnung
- 10.1 Straßenbegleitgrün
- Die Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind als Schotterrasen auszubilden und mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Planzeichnung zu bepflanzen. Die Standort der Bäume können verändert werden, sofern ein detaillierterer Plan dies erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- 10.2 Private Grünflächen
- Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Rasengittersteine, Kies- oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grasfuge zu verwenden.
- 10.3 Bäume
- Auf allen Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 10.4 Ortsrand
- Der Ortsrand im Süden und Osten ist mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und Strauchern dicht zu bepflanzen.
11. Baugrenzen
- Wintergärten zum Garten hin dürfen die Baugrenze bis max. 2 m überschreiten. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.
12. Sichtdreiecke
- Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art, mit einer Höhe von mehr als 80 cm über OK Fahrbahn unzulässig. Hochstämmige Bäume bilden bei gewährleistetem ausreichender Sicht eine Ausnahme.
13. Trafostation und Kabelverzweigerkästen
- Die Trafostation ist entweder in dem geplanten Feuerwehrgerätehaus oder im baulichen Zusammenhang mit diesem zu errichten.
- Im Bereich der offenen Vorgärten müssen die Kabelverzweigerkästen entweder unmittelbar an Gebäude oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite an den Zäunen untergebracht werden.

14. Lärmschutz:
- Für die Schlaf- und Kinderzimmer der 4 südwestlichen Wohngebäude (zwischen Erschließungsstraße und St 2014) sind Lärmschutzfenster der Klasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) festzusetzen.
- B. HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - bestehende Baukörper
  - vorgeschlagene Baukörper
- Straßengestaltung:**
- Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:
- 0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzelner Granit-Großsteinpflaster; 4 m - 5 m Fahrbahn wachsend; Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.
- Abwasserbeseitigung:**
- Die anfallenden häuslichen Abwasser sind vor der Versickerung im Mehrkammergruben nach DIN 4261, Teil 1 mit 1,5 m<sup>3</sup> NI/E zu behandeln.
- Schneelast:**
- Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 161 kg/m<sup>2</sup> waagrechter Grundfläche angesetzt.
- C. VERFAHRENSWEISE**
1. Der **Marktgemeinderat** hat in der Sitzung vom **12.12.83** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **11.08.84** ortsüblich bekannt gemacht.
- Peiting .. 10.08.84 ..  
1. Bürgermeister
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom **14.08.84** bis **14.09.84** stattgefunden.
- Peiting .. 10.08.84 ..  
1. Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.07.85** wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom **01.10.85** bis **04.11.85** öffentlich ausgelegt.
- Peiting .. 01.10.85 ..  
1. Bürgermeister
4. Der **Marktgemeinderat** hat mit Beschluß vom **03.12.85** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom **23.07.85** als Satzung beschlossen.
- Peiting .. 03.12.85 ..  
1. Bürgermeister
5. Das **Landratsamt** hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom **15.04.1986** Nr. **616-2-B-W-15** / **Sg. 40.5 He/ab** als Satzung genehmigt.
- Peiting .. 03.12.85 ..  
1. Bürgermeister

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **14.5.86** gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. **11**, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Peiting, **20. JUN. 1986**

1. Bürgermeister



**2. AUSFERTIGUNG**

**MARKT PEITING**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**'SÜDLICH DER HOFENER STRASSE'**

Aufstellung  
 Änderung  
 Ergänzung  
 Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom **15.04.1986**  
Nr. **616-2-B-W-15** / **Sg. 40.5 He/ab**  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
- Dienststelle Schongau -  
I. A. Messerschmid

MASSTAB 1:1000

0m 50 100

EBERHARD VON ANGERER DIPL. ING. ARCHIT. REG. BMSTR. HÖRMANSSTR. 28 8 000 MÜNCHEN 19 T 089-18 50 54

MÜNCHEN, DEN 27.11.1984 GEÄND. 23.07.1985 03.12.1985