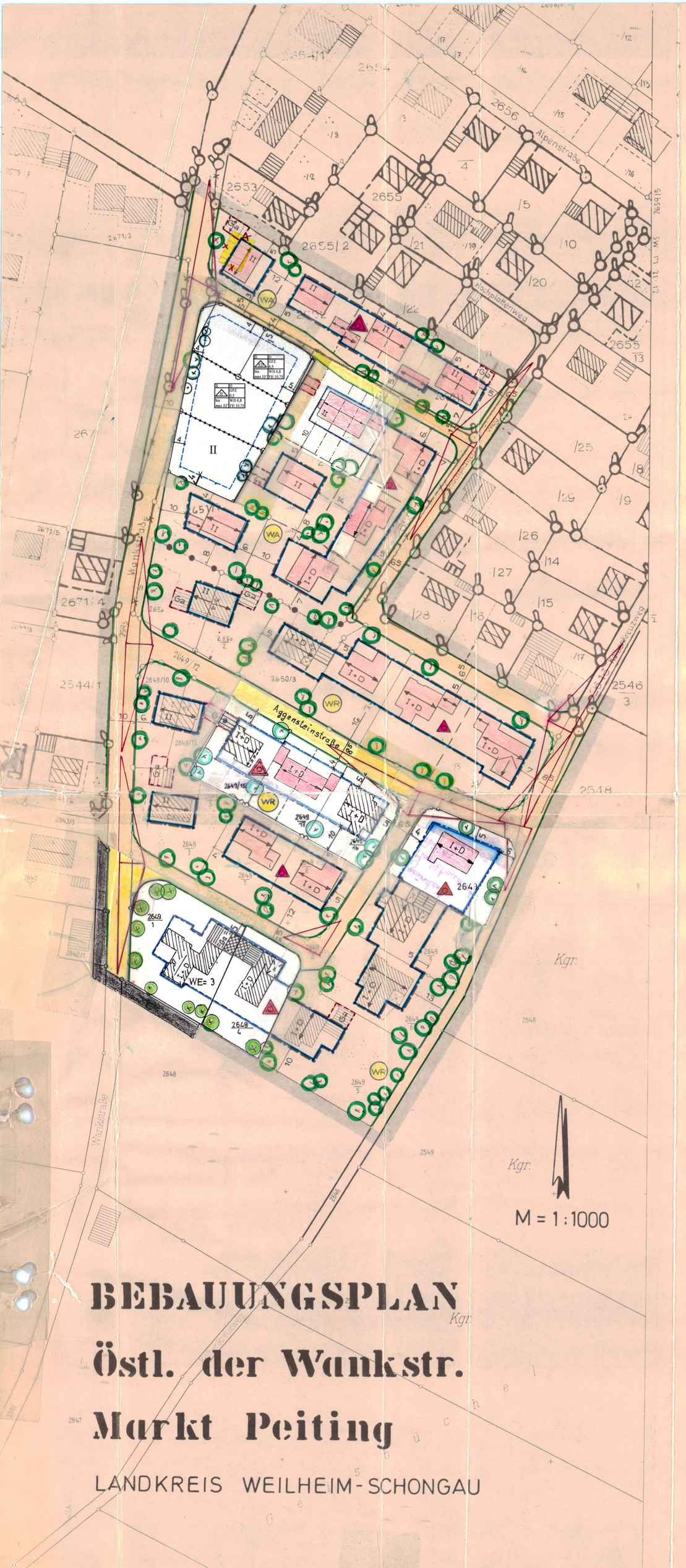

BEBAUUNGSPLAN

Östl. der Wankstr.

Markt Peiting

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche — FW nur Fußweg
- Baugrenzen
- I + D — Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig, Kniestock max. 1/6 der Giebelbreite, jedoch höchstens 1,6 m
- II — Haustyp: max. 2 Vollgeschosse ohne Kniestock oder Haustyp I +D mit Kniestock zwischen 1,4 und 1,6 m zulässig. Auf den Flurstücken 2651/9 und 2651/11 max. 2 Vollgeschosse, ein Kniestock mit max. 1 m ist zulässig. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
- offene Bauweise, nur freistehende Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur freistehende Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Winkeltyp möglich
- Fläche für Garagen und Nebengebäude, soweit außerhalb den Baugrenzen zulässig
- 15 — Maßzahlen in Meter
- Eingrünung, Bepflanzung (keine Lagefestsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Haustypen
- abzubrechende Gebäude
- Sichtdreiecke
- Abgrenzung zwischen Allgem. Wohngebiet und Reinem Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet

II	O
ED	GFZ 0,5
bis max 35°	WH 6,8 FH 10,75

II: Haustyp
O: offene Bauweise
ED, H: Einzel- oder Doppelhausbebauung, Hausgruppen
GFZ: max. zulässige Geschossflächenzahl
WH: max. Wandhöhe in Meter **(Höhenbezugspunkt Schachtdeckel Nr. 229, 723,66 m. ü. NN)**
FH: max. Firsthöhe in Meter
max. 35°: zulässige Dachneigung

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 2651 — Flurstücksnummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Kgr — Kiesgrubengelände
- katastertechnische Signaturen und Abgrenzungen

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird im nördl. Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Der südliche Teilbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Haustyp und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird beim Haustyp II 0,45 und beim Haustyp I+D 0,4 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist oder Ziff. 3 zur Anwendung kommt. Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Grundform - überbaute Grundfläche

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein.
Die überbaute Grundfläche für ein freistehendes Wohnhaus (auch Doppelhaus) wird auf max. 220 m² (ohne Garage) für den Haustyp I+D und auf max. 190 m² (ohne Garage) für den Haustyp II als absoluten Höchstwert beschränkt. Ausgenommen hiervon ist der genehmigte Bestand.

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Abweichend von Art. 7(5) BayBO wird eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden bis zu einer max. Firsthöhe von 4,5 m (ab OK-Gelände) ausdrücklich für zulässig erklärt, sofern die Möglichkeit des Grenzanbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist.

5. Dachform (Wohnhaus)

Die Wohngebäude sind mit einem 22° - 27° geneigtem Satteldach auszuführen.
Auf dem Flurstück 2651/11 und 2651/9 ist ausnahmsweise die Errichtung eines Mansardendaches mit einer max. Dachneigung von 52° zulässig. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rötlichem Farbton zu erfolgen. Dächeinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Auf den Flurstücken 2651/11 und 2651/9 sind ausnahmsweise Dachgauben zulässig. Die Breite von diesen Dachgauben darf insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Wandlänge betragen. Der Gaubenabstand wird auf min. 1,50 m festgesetzt. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf 0,8 m² beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsganges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 m² nicht übersteigen (ausgenommen genehmigter Bestand).
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Die noch zu errichtenden Garagen sind -sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit flachgeneigtem Satteldach auszuführen.

Gemeinsame Grenzgaragen -soweit zulässig- sind in gleicher Front und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten od. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatten.
Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
Heckenhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

13. 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 soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

Geändert gem. Beschluß vom 11.04.1989

14. Für das Grundstück Fl. Nr. 2651/10 ist die Errichtung einer Hausgruppe mit max. 3 Wohneinheiten und 4 Garagen vorgesehen.

Schneelasthinweis:

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

3. Ausfertigung

D) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Östl. der Wankstraße" Markt Peiting

Der Markt Peiting erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 diesen Bebauungsplan als

Satzung:

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer ...Bekanntmachung... . Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

...Peiting....., den ..26.08.81....

Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom ...17.02.82..... gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

...Peiting....., den ..17.02.82....

Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom ..07.09.82.... bis ..07.10.82.... im ..Marktbauamt..... öffentlich ausgelegt.

...Peiting....., den ..07.09.82....

Bürgermeister

d) Die ~~Stadt~~/Gemeinde ..Peiting..... hat mit Beschluß des ~~Stadt~~/Gemeinderates vom ..05.07.83.... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

...Peiting....., den ..06.07.83....

Bürgermeister

e) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... gem. § 11 BBauG genehmigt.

....., den .....

I.A. .....

f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom ...27.12.83... bis ..27.01.84.... im ..Marktbauamt..... gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am ..22.12.83... ortsüblich durch ....*)..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

...Peiting....., den ...05.04.84...

Bürgermeister

*)Veröffentlichung am Schwarzen Brett und in "Schongauer Nachrichten"

X Aufstellung
☐ Änderung
☐ Ergänzung
☐ Aufhebung

genehmigt mit RE vom 31.10.83
Nr. 222R-4622.1-WM-19-2(83)
Regierung von Oberbayern
I.A.

REGIERUNG VON OBERBAYERN

Hinweis:

Eine Verletzung von Verfahren oder Formschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertigung:
geändert 21.7.81 &
9.2.82 &
3.11.82 &
22.6.83 &
27.4.89 Hp

Weilheim i. OB, 10.06.1981
Landratsamt Weilheim-Schongau
Planungsstelle - Abt. 5/Pl

Hirschvogel
TA