

PLANUNGSSTAND



ENTWURF



FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG



GENEHMIGUNGSVERFAHREN



ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT:

22.03.2004 Ku

NR. 66 NÖRDLICH DER BARBARASTRASSE

GEMEINDE PEITING

LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000

MARKTBAUAMT PEITING

LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU

Peiting, 10.10.2003

Im Auftrag



Kusch

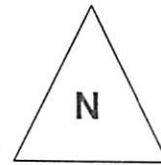
Marktbaumeister

Bebauungsplan Nr. 66

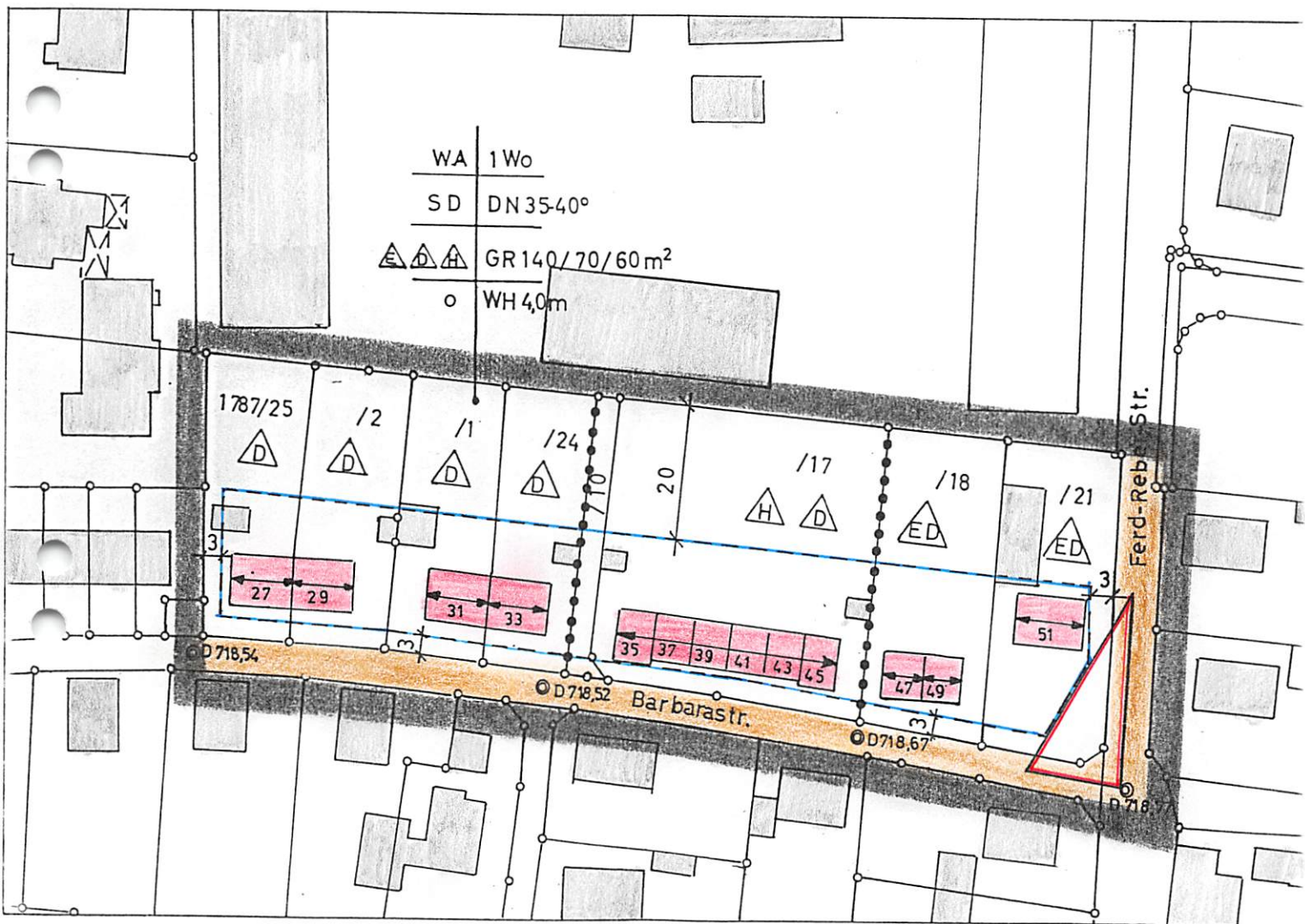
„Nördlich der Barbarastraße“

LANDKREIS:
WEILHEIM-SCHONGAU

Markt Peiting








M = 1 : 1000




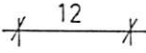
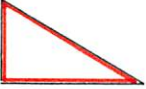



Präambel:



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. 593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet
1 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 1 Wo
GR 140 m ²	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z.B. 140 m ²
WH 4,00 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
	nur Einzelgebäude zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
SD	Satteldach
DN 35-40°	Dachneigung, hier 35 – 40°

	Hauptfistrichtung
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Maßzahl (in Meter)
	Sichtdreieck
	Grenze des Geltungsbereiches

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

	bestehende Flurstücksgrenzen
1787/1	Flurstücksnummer
	bestehende Wohn-, Neben- und Gewerbegebäude

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

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

2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Wandhöhe (WH). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.

Die zulässige Grundfläche (ohne Garagen und Nebengebäude) wird für ein Einzelhaus auf maximal 140 qm, für eine Doppelhaushälfte auf 70 qm sowie je Reihenhaus auf 60 qm als Höchstwert beschränkt.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die Hauptfirstrichtung wird im Planteil bestimmt.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 35 – 40 Grad geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen in Naturrotem Farbton. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 70 cm vorzusehen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Kastengesimse sind unzulässig.

Dachgauben sind als Stehgauben mit Sattel- oder Walmdach ohne Vordach zulässig, Mindestabstand untereinander 1,50 m, bei Reihenhäusern zur Brandwand 0,90 m. Die Gaubeneindeckung ist auf das Hauptdach abzustimmen.

5. Nebengebäude und Garagen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde P e i t i n g geregelt.

Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In Vorgärten (Straßenseite) dürfen keine Nebengebäude errichtet werden.

Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Satteldach ohne Kniestock, Dachneigung 25 bis 28 Grad, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

6. Fassaden

Als an der Außenseite sichtbare Hauptbaumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Holzverschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

Zyklopenmauerwerk, die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung sowie die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, vorgebaute Windfänge etc. ist nicht zulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun).

Zwischenzäune sind auch aus Maschendraht o.ä. mit Rundeisensäulen zulässig. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern in Gruppen bepflanzt werden.

8. Grünordnung

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 qm Grundstücksfläche ein Strauch pflanzen.

9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Auf Art.29 Abs. 2 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes wird hingewiesen.

10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugensteine, Pflasterung, Kiesschüttung o.ä.) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf Privatgrundstücken sind nicht gestattet

11. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

12. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung. Für freistehende Garagen- / Nebengebäude sind Mindestgrenzabstände von 1,0 m zulässig.

13. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf nicht mehr als 30 cm über Oberkante Straße liegen. Messpunkt ist die Mitte der Fassade, die der Straße zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken wird die Mitte der Fassade gemessen, die traufseitig zur Straße gewandt ist.

- Doppelhäuser und Reihenhäuser sind auf gleichem Niveau mit gleicher Geschosshöhe zu errichten. Die Firstlinie der Doppelhäuser darf nicht versetzt sein.

D) Hinweise

1. Baugrund / Altlasten

Es ist zu beachten, dass sowohl die Versickerung als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, die nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.

2. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindlichen Abwasserbeseitigung zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden.

3. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

4. Bodendenkmäler

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am **15.07.2003**
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Auslegung) (§ 3 Abs. 1 BauGB)
vom **27.10.2003** bis **28.11.2003**
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
vom **14.10.2003**
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom **05.04.2004** bis **07.05.2004**
5. Nochmalige Trägeranhörung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom **22.03.2004**
6. Satzungsbeschluß am **11.05.2004** (§ 10 BauGB)

Peiting, 17.05.2004


Asam
1. Bürgermeister



Siegel

7. Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
vom **24.05.2004** bis **25.06.2004**
8. In Kraft getreten nach vollzogener
Bekanntmachung am **24.05.2004**

Peiting, 26.05.2004


Asam
1. Bürgermeister



Siegel