

# Bebauungsplan Nr. 66 "Südlich der St. Florian Straße"



Maßstab 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) unter dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 18.08.1988 (GVBl. S. 532) in Verbindung mit dem Art. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 27.12.1988 (GVBl. S. 532) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet  
 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen, z. B. 2 Wohnungen  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 WH = 4,50 m höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen von der Oberkante Rondecke abwärts der Außenwand.  
 o offenen Bauweise  
 GR = 140 m² höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z. B. 140 m²  
 SD Satteldach  
 DN 32° - 37° Dachneigung 32° - 37°  
 ED Nur Einzel und Doppelhäuser zulässig  
 ① Bezeichnung des Nutzungsbereiches  
 ● Bäume, Sträucher zu erhalten  
 ● Bäume, Sträucher neu zu pflanzen

### C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung  
 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (§ 3 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) nicht zugelassen.  
 2. Maß der Nutzung  
 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Hausp). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten beträgt je Einfamilienhaus 2 WE, je Doppelhaushälfte 1 WE. Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einfamilienhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 140 m², je Doppelhaushälfte auf max. 80 m² festgelegt. Die überbautare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.  
 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße  
 Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Gebäudefront, beim Doppelhaus bezogen auf das Gesamtgebäude. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzeihaus wird auf 700 m², für eine Doppelhaushälfte auf 350 m² festgesetzt.  
 4. Dachform (Hauptgebäude)  
 Die Hauptgebäude sind mit einem 32° - 37° geneigten Satteldach auszuführen. Dachdeckung mit Ziegeln in naturrotem Farbton. Dachschneitte (negative Gärten) sind unzulässig. Es sind alleisits Dachüberstände von mind. 0,60 m vorzusehen, Katengeimese sind unzulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 35° als Stangaube mit Warmdach ohne Vordach mit einer Mindestabstand untereinander 2,0 m, zur Brandwand 0,80 m, zum Origan 2,50 m.  
 5. Nebengebäude und Garagen  
 Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach den jeweils gültigen Richtlinien der Marktgemeinde. Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich auch zulässig bei Baugrenzen zulässig. Nebengebäude einen Abstand von 3,0 m einhalten. In Vorgärten (straßenseitig) und im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine Nebengebäude errichtet werden.  
 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur ST 2014 sind nicht zulässig.

### B) Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenze  
 Flurstücknummer  
 bestehende Wohn-, Neben- und Gewerbegebäude  
 unverbindlicher Vorschlag für die Bebauung  
 abzubrechende Gebäude

b) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem bay. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.  
 c) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.  
 d) Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20 % der Gartenbepflanzung nicht übersteigen. Nadelgehölze sind geschlossene, flächendeckende Gehölzpflanzungen unzulässig.  
 e) Pflanzliste Flächenpflanzangebote:  
 Empfohlene Arten für die Privatgärten:  
 Für die Gartenflächen des Baugebietes sollen mittel- und kleinkronige Bäume zur Anwendung kommen (pro 250 m² 1 Baum).  
 Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Crataegus monogyna  
 Prunus avium  
 Prunus spinosa  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Ulmus glabra  
 Feld-Ahorn  
 Eingrifflicher Weißdorn  
 Vogelkirsche  
 Vogelbeere  
 Vogelbeere  
 Bergulme

Obstgehölze als Hoch- und Mittelstamm  
 Berberitze  
 Hornveilgel  
 Weibullweide  
 Pfaffenblütchen  
 Rote Heckenrösche  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Hunds-Rose  
 Schwarzer Holunder  
 Wolliger Schneeball  
 Schneeball  
 Purpur-Weide  
 Buchs  
 Mispel  
 Flieder  
 Syringa in Sorten  
 Arten für die Wandbegrünung:  
 Clematis spp.  
 Hedera helix  
 Hydrangea petiolaris  
 Lonicera spp.  
 Farnocissus spp.  
 Klematis in Sorten  
 Efeu  
 Kletterrosens  
 Geißblatt in Sorten  
 Wilder Wein in Sorten  
 Oberstangebrünnung:  
 8 m Breite, Pflanzabstand ca. 2,0 m, 5-reihige Pflanzung  
 Bäume Pflanzgröße Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Straucher Pflanzgröße leichte Straucher, 1x verpflanzt, 60-100cm.

2% Berg-Ahorn  
 3% Vogel-Kirsche  
 5% Weibullweide  
 1% Stiel-Eiche  
 2% Ebenesche  
 5% Ulme  
 10% Corylus avellana  
 5% Weißdorn  
 10% gew. Pfleifenhütchen  
 10% Schlehe  
 10% Vogelkirsche  
 10% Weißdorn  
 10% Sal-Weide  
 10% Schwarzer Holunder  
 10% Schneeball  
 9. Sichtdreiecke  
 Innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschirme, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Fassaden  
 Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.  
 a) Zyklomauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbttransparenten Kunststoffplatten o. ä. für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, vorgebauten Windfängen etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strommetten.  
 b) Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen zulässig.  
 c) Auf die Möglichkeit von Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich hingewiesen.  
 7. Einfriedung  
 Im Geltungsbereich sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,0 m - gemessen ab OK der angrenzenden Verkehrsflächen - zulässig. Die Einfriedung ist als geschlossene Einfriedung auszuführen. In Bereich Terrassen von Doppelhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig (BayBO).  
 8. Gartenflächen und Bepflanzungen  
 a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.  
 Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur ST 2014 errichtet werden.

### Verfahrensvermerke

1. Ausstellungsbeschluss am 12.07.2005  
 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 01.08.2005 bis 06.09.2005 (§ 3 Abs.1 BauGB)  
 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 20.07.2005 (§ 4 Abs.1 BauGB)  
 4. Billigungsbeschluss am 26.09.2005 (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 5. Öffentliche Auslegung vom 06.12.2005 bis 11.01.2006  
 6. Satzungsbeschluss am 24.01.2006 (§ 10 BauGB)  
 Peiting, 27.01.2006

10. Bodenversiegelung  
 Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserdruchtlässig (z.B. Rasenmatten, Pflasterung etc.) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.  
 11. Lagern, Abstellen etc.  
 Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufteilung von Weibbechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.  
 Müll- und Werkstoffbehälter sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Verkehrsmitteln aus nicht sichtbar sind (z.B. Integration ins Gebäude, Umpflanzung).  
 12. Abstandsflächen  
 Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art 7 BayBO Anwendung. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Grenzabstände von mind. 1,0 m zulässig.  
 13. Höhenlage der Gebäude  
 Die Oberkante Rondecke EG der Gebäude darf nicht mehr als 30 cm über die Oberkante Erschließungsstraße liegen. Doppelhäuser sind auf gleichem Niveau mit gleicher Geschöböhe zu errichten. Die Firstlinien der Doppelhaushälften darf nicht versetzt werden. Stützmauern und Abgrabungen sind unzulässig.  
 14. Immissionschutz  
 Übergordnete Räumlichkeiten der Wohngebäude entlang der ST 2014 (Küche und Speisezimmer, sowie zu benutzenden Außenbalkonen, Loggien, Wintergärten, etc.) sind so zu errichten, daß sie nicht durch Luftschall von gegenüber liegenden Gebäuden beeinträchtigt werden. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind Lärm-schutzfenster der Klasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) einzubauen.  
 15. Oberboden  
 Der Oberboden ist vor der Baumaßnahme sechsrecht nach DIN 1981/5 zu erheben und zu untersuchen zu liegen. Er ist nach Durchführung der Geländeerhebungen wieder aufzutragen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 13.04.2006 (§ 10 BauGB)  
 8. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 13.04.2006  
 Peiting, 18.04.2006  
 Siegel  
 Asam  
 1. Bürgermeister

### D) Hinweise

1. Baugrund / Allstien  
 Es ist zu beachten, daß sowohl die Versickerung als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächenwasser, die nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.  
 2. Abwasserbeseitigung  
 Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserkanalisation zu entsorgen. Ein Abwasser in den Grundwasserspiegel anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DStGH).  
 3. Wasserversorgung  
 Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.  
 4. Bodendenkmäler  
 Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DStGH).  
 5. Schneelast  
 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,61 kN/m² weagerechter Grundfläche anzusetzen.  
 6. Grundwasser  
 Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtenwasser zu schützen.  
 7. Geräuschminderungen  
 Immissions- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten aufzuernten.  
 8. Antennenanlagen  
 Antennenanlagen sollen unter Dach errichtet werden.  
 9. Solarenergie, erneuerbare Energiequellen  
 Bei allen Gebäuden soll die aktive und passive Nutzung solarer Energie und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen überprüf bzw. in Abwägung werden.  
 10. Gartenabfälle  
 Gartenabfälle sollen kompostiert werden, um die Müllmengen zu reduzieren und fruchtbare Gartenerde zu gewinnen.

### Planungsstand

Entwurf  
 Fachbehördenbeteiligung  
 Öffentliche Auslegung  
 Genehmigungsverfahren  
 Endfassung  
 geändert / ergänzt: 11.04.06

## MARKT PEITING

Landkreis Weilheim - Schongau

### Bebauungsplan Nr. 66 "Südlich der St. Florian Straße"

Maßstab 1 : 1000

Markt Peiting, 11.04.2006

Asam  
 C. Kusch  
 Marktbaumeister