



Präambel

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Z<sub>Wo</sub> höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier 2
- Zul<sub>GRmax</sub> 160m<sup>2</sup> höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, hier 160 m<sup>2</sup>
- I+D<sub>1</sub> Haustyp: Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig, Kniestockhöhe über dem Erdgeschoß maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- I+D<sub>2</sub> Haustyp: Erdgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig, Kniestockhöhe über dem Erdgeschoß maximal 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- G/F Gehweg/Landw. Fahrweg
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagerfestsetzung
- ① Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, hier 1
- ← Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- DN 22-27° Dachneigung, hier 22 - 27°
- △ Sichtdreieck
- + 45 Maßzahl in Metern, hier 15
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (bauliche Nutzung in den Bereichen ① und ② unterschiedlich geregelt)

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- 785 Höhenlinie mit Meterangabe, bezogen auf Normal Null (NN), hier 735 m NN
- 375/8 Flurstücknummer
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

C) Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

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

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Bei den Nutzungsbereichen ① und ② wird die Wandhöhe an der Tal-seite auf max. 6,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus bzw. Doppelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich ① auf max. 160 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte max. 80 m<sup>2</sup>) sowie im Nutzungsbereich ② auf 130 m<sup>2</sup> als Höchstwert beschränkt.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite, beim Doppelhaus bezogen auf das Gesamtgebäude.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 700 m<sup>2</sup>, je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude (Einzelhäuser) sind mit einem 22 - 27° bzw. 35 - 37° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln o.ä. in naturrotem Farbton; bei Doppelhaushälften wird die Dachneigung zwingend einheitlich festgesetzt. Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Dachneigungen (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen, Kasten-gesimse sind unzulässig.

5. Nebengebäude und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze unterzubringen.

Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zur öffentl. Ver-

kehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, firstseitig an das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 18 - 37°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 3 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig.

6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

a) Balkongeländer sind in Holz auszuführen. Holzschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbrtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune (ausg. "Sichtdreieck" s. Pkt. 9) ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun).

Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundstahlsäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträu- chern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

8. Gartenflächen

a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, stand- ortstypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremd- artigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Bu- che, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thu- jen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen

und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Land- schaftsbildes nicht zulässig.

c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht be- schränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzab- stände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGNB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitteln, freizuhal- ten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

10. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorder- frontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

11. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Auf- stellung von Weibelechgaragen 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. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von 90 cm zulässig. Als sichtbare Mate- rialien sind nur Naturstein (z.B. Zyklopen - Trocken- mauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zu- lässig. Stützmauern sind zu bepflanzen (hängend) oder zu beranken (selbstklimmend).

13. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.

14. Höhenlage der Gebäude

Im Nutzungsbereich ① darf die Fußbodenoberkante im Ein- gangsbereich max. 20 cm über der Oberkante der Hofener Straße liegen.

Im Nutzungsbereich ② darf die Fußbodenoberkante im Ein- gangsbereich max. 30 cm über dem Straßenniveau liegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

15. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdruckfähig (z.B. Rasengitterstei-

ne, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

D) Hinweise

1. Stauraum vor der Garage als Stellplatz

Stauräume ab 5 m Tiefe vor der Garage können als notwen- diger Stellplatz angerechnet werden.

2. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,61 kN/m<sup>2</sup> waagrech- ter Grundfläche anzusetzen

3. Straßengestaltung

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: 0,50 m bis 1,50 m befahrba- rer Grünstreifen (Schotterrasen oder Gittersteine) beid- seitig der 4 m - 5 m breiten Fahrbahn.

4. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Bei Baumaßnahmen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DStGH unverzüglich der Denkmalschutzbe- hörde zu melden.

5. Abwasserbeseitigung

Das gesamte Niederschlagswasser ist auf den Baugrund- stücken zu versickern. Die anfallenden häuslichen Abwä- ser sind in 3-Kammer-Ausfallgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen. Die Versickerbarkeit des Unter- grundes wurde durch ein Gutachten vom 13.01.98 des Ing.-Büros Jung, Diefen nachgewiesen.

6. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversor- gung anzuschließen.

7. Landwirtschaft

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind im Geltungsbereich hinzunehmen.

8. Brandschutz

a) Die Zufahrtsstraße muß nach DIN 14090 errichtet und für eine Achslast von 10 t ausgelegt sein.

b) In Abständen bis zu 80 m müssen Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/min bei 4 bar Aus- gangsdruck errichtet werden.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung / öffentl. Auslegung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung darge- legt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörte- rung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **23.05.1998** gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch Schonbauer Nachr / Schwanz BreH gem. § 12 BauGB be- kanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich, auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB) wird hingewiesen.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom **21.04.1998** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **12.05.1998** durch Schonbauer Nachr / Schwanz BreH gem. § 12 BauGB be- kanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich, auf § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB (vgl. § 44 Abs. 5 BauGB) sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB) wird hingewiesen.

Peiting, **10.06.1998**

A. Büxgenmeister  
Hsam



- PLANUNGSSTAND
- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNG

GEÄNDERT / ERGÄNZT:

Das Anzeigeverfahren wurde ord- nungsgemäß durchgeführt.  
Schongau den **07. AUG. 1998**  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Dienststelle Schongau  
I. A.  
Heinrich



MARKTGEMEINDE PEITING  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
WEILHEIM I. OB., 5.5.1997

I. A. gez.  
ALBRECHT, DIPL.-ING. ARCHITECT  
GEÄNDERT: 26.01.1998  
29.05.1998