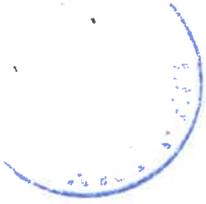


PT/087  
-gültige Fassung-



**Markt Peiting**  
**Landkreis Weilheim Schongau**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79**

**„Östlich der Föhrenstraße“**

**Fl. Nr. 1232 Gemarkung Peiting**

**gemäß § 30 (1) BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach 13a BauGB  
in Verbindung mit § 13 BauGB**

**in der Fassung vom 11.06.2013**

# **Markt Peiting Landkreis Weilheim Schongau**

## **Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“**

### **Inhalt**

#### **Satzung**

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen sowie Verfahrensvermerken**

#### **Begründung**

#### **Auftraggeber:**

Markt Peiting  
Hauptplatz 2  
86971 Peiting

#### **Projektträger:**

Wohnbau Südlech GmbH  
Herr Helmut Horner, Geschäftsführer  
Schongauer Straße 5  
86972 Altstadt

#### **Planung:**

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung  
Am Ruderatsbach 1,  
87616 Marktoberdorf

#### **Schalltechnische Untersuchung**

Ingenieurbüro für Umwelttechnik Tecum GmbH  
Heisinger Straße 12  
87437 Kempten

**Markt Peiting**

**Landkreis Weilheim Schongau**

**Satzung des Marktes Peiting für den Bebauungsplan Nr. 79  
„Östlich der Föhrenstraße“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
in Verbindung mit § 13 BauGB**

**Präambel**

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt der Markt Peiting folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ vom 11.06.2013 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 1232, 1232/1, 1232/2 und 1369/12 Gemarkung Peiting. Das Plangebiet liegt östlich der Föhrenstraße und südwestlich der Grundschule bzw. westlich des Therese-Peter-Kindergartens. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,42 ha auf.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ besteht aus dem nachstehenden textlichen Teil mit den Bereichen A bis E und dem zeichnerischen Teil – Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit Zeichenerklärungen und zeichnerischen Festsetzungen-, jeweils in der Fassung vom 11.06.2013. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 11.06.2013 beigelegt.

**§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Peiting, **24. JUNI** 2013

Asam, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil  
zum Bebauungsplan Nr. 70 „Östlich der Föhrenstraße“

## A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist; neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. S. 466); durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert; neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 27.7.2009 (GVBl. S 385) und durch Art.78 A bs.4 G vom 25.2.2010 (GVBl. S 66) und am 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689).
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 136). Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366)
6. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 328), geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl. S. 622) – BayRS 2242-1-K; zuletzt geändert am 27.07.2009, GVBl 2009, 385, 390 f.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit den Teilgebieten WA-1 und WA 2.
- 1.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden, wobei eine Überschreitung um bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- 2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

## **3. Bauweise / Stellung der Gebäude**

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO). Im Teilgebiet WA-1 ist eine Hausgruppe zulässig, z. B. 5 aneinander gebaute Häuser. Im Teilgebiet WA-2 sind Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen und Tiefgarage mit überhauster Zufahrt gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV).
- 3.3 Im Teilgebiet WA-1 ist bei dem Gebäude A jeweils am West- und Ostgiebel aus Gründen des Immissionsschutzes ein Vorbau geplant, der durch eine blaue Linie begrenzt ist. Diese blau umgrenzte Fläche wird als „Baugrenzenüberschreitungsfläche“ bestimmt. Dieser Vorbau ist ferner mit 1,25 m x 3,25 m begrenzt und dieser Vorbau darf am jeweiligen Giebel ca. 2 m nach Norden oder Süden verschoben werden, um ihn an die Grundrißgestaltung anpassen zu können. Der Vorbau beginnt erst am Fußboden Erdgeschoss und endet unterhalb des Giebels. Weitere Angaben siehe Lärmgutachten Tecum bzw. Baugesuch.
- 3.4 Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäuerichtung abgewichen werden.

## **4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Die Anzahl der Stellplätze ist mit dem Baugesuch unter Beachtung der Stellplatzsatzung des Marktes Peiting vom 30.09.1994 nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der mit einer Baugrenze bzw. einer mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig. Die Stellplätze können auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- 4.2 Garagen/Tiefgaragenzufahrt mit direkter Zufahrt von der Straße haben jeweils einen Abstand von 5,00 m von der Hinterkante Straße einzuhalten.

## **5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke und der schmale Bereich zwischen dem Geräteschuppen und der Alfons-Peter-Straße sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (autochtones Pflanzgut) gemäß der nachfolgend unter Ziffer 5.5 genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 5.2 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

- 5.3 Die Einfahrten zu den Grundstücken sollen gepflastert oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden.
- 5.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Alle Eingrünungsmaßnahmen wie Sträucher, Bäume u. dgl. sowie Stellplätze und Wege sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die endgültige Positionierung ergibt sich über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag beizufügen und zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde Fachbereich Gartenpflege abzustimmen ist.
- 5.5 Gehölzauswahl für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

<u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v 60 – 100 cm</u>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Ferner können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse	
Mindestqualität: H.3xv m.B. StU 10-12	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Malus sylvestris	- Holzapfel

## 6. Immissionsschutz

Hinweis: Zum Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst, siehe Bericht Nr. 12.083.1/F vom 26.02.2013, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Tecum GmbH. Hieraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

- 6.1 Entlang der Alfons-Peter-Straße ist ein Nebengebäude mit einer straßenseitig geschlossenen Wand und Decke mit einer Firsthöhe von mindestens 4,80 m zu errichten. Dabei ist ein fugenfreier Übergang von Wänden zur Dachfläche und zum Erdreich zu achten. Die Verbindungswand zwischen dem vorgenannten Nebengebäude und der südlichen Tiefgaragenzufahrt ist ebenfalls fugendicht auszuführen. Die genaue Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung und einem Querschnitt a / a.
- 6.2 Bei den Giebelseiten der Gebäude im Westen und Osten innerhalb des mit WA-1 bezeichneten Teilgebietes sind notwendige und zum Lüften geeignete Fenster im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss nach Norden auszurichten. Dies kann im 1. Obergeschoss über einen Vorbau/Erker erreicht werden, bei dem das Lüftungsfenster jeweils nach Norden auszurichten ist. Zur möglichen Ausgestaltung dieser Vorbauten wird auf Ziffer 5.3 dieser Satzung und die Darstellung einer blauen „Bauflächenbegrenzungslinie“ verwiesen. Sofern in den Dachgeschossen ein durchgehender Aufenthaltsraum mit Lüftungsmöglichkeit an der Nordseite realisiert wird, kann von der Errichtung eines schalltechnisch gestalteten Erkers am Giebel abgesehen werden.

Aufenthaltsräume in Sinne des Art. 45 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (Fassung vom 04.08.1997) in den Dachgeschossen der Mittelhäuser müssen zum Lüften geeignete Fenster in der nördlichen Dachfläche bzw. dem nördlichen Kniestock aufweisen

(durchgesteckte Räume). Alternativ hierzu können Gauben oder sonstige Dachaufbauten mit zum Lüften geeigneten Fenstern an deren Ostseiten vorgesehen werden.

- 6.3 Für das Teilgebiet WA-2 gilt für das Haus B folgendes:  
 Im Dachgeschoss des Hauses B der östlichsten Wohnung müssen Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 45 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (Fassung vom 04.08.1997) zum Lüften geeignete Fenster in der südlichen oder nördlichen Dachfläche bzw. dem südlichen oder nördlichen Kniestock aufweisen. Alternativ hierzu kann den Aufenthaltsräumen an der Ostseite ein Erker bzw. Wintergärten vorgelagert werden, welcher ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Nordseite aufweist.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

### 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Für das WA Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH, max.	Firsthöhe max.	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	8,95 m	10,25 m	23° - 27°	O, H	12,00 m	III (E + I + DG)
Quergiebel	8,72 m	9,95 m	23° - 27°	-	-	-
WA-2	9,85 m	12,65 m	23° - 27°	O, E	12,00 m	IV (E + II + D)
Quergiebel	11,47 m	12,31 m	23° - 27°	-	-	-

#### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, H = Hausgruppe (z. B. als Reihenhaushausgruppe mit 5 Einheiten),

O = Offene Bauweise

WH = Wandhöhe; sie wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden EG bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

III = dreigeschossige Bauweise, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist und als Vollgeschoss gerechnet wird.

IV = viergeschossige Bauweise, wobei das vierte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Hinweis zur Wandhöhe: Die OK Rohfußboden EG wird maximal 0,10 m über dem natürlichen Gelände festgelegt. Die endgültige Höhenlage des Erdgeschosses wird gemeinsam mit dem Markt Peiting vor Ort festgelegt.

1.2 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als ange-setzte Pultdächer, sind erlaubt.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachplatten in roter und dunklerer Farbe zu erfolgen. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig, jedoch ohne Aufständigung.

1.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

- 1.5 Für Dachaufbauten gilt:  
Es sind Dachaufbauten als Quergiebel und Dachgauben zulässig. Die Gesamtlänge der quergiebel darf maximal 50 % der Längsseite des Hauptdaches ausmachen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Nebendächer müssen deutlich unter dem First des Hauptdaches anschließen.
- 1.6 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,60 und maximal 1,10 m.
- 1.7 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
- 1.8 Laubengangerschließung ist zulässig.

## **2. Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

- 2.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf 0,75 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen. Die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Latten oder waagerechten Stangen/Brettern oder als Metallzäune ohne Zierrat zulässig.
- 2.2 Das anfallende Oberflächenwasser (z. B. von Garagenvorplätzen und privaten Wegen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in einen Regenwassersammelschacht eingeleitet werden. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
- 2.3 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Die Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit flachen Neigungen auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.
- 2.5 Abgrabungen über 20 qm sind nicht zulässig.

## **D Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde**

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 40, Tel. 08861/211-333 oder dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-347 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

### **2. Oberboden**

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 3. Oberflächenwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagen in die gemeindliche Entwässerungsanlage ist nicht erlaubt.

Hinweis:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

### E Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ am 06.11.2012.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.02.2013.
3. Beratung des Entwurfs mit Billigung zum Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB am 15.01.2013 und 12.03.2013.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 02.04.2013.
5. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 10.04.2013 bis zum 10.05.2013 durchgeführt.
6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.03.2013 und Termin zum 10.05.2013.
7. Abwägung und Satzungsbeschluss am 11.06.2013.

Peiting, den 24. JUNI 2013



Asam, Erster Bürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 79 „Östlich der Föhrenstraße“ am 26. JUNI 2013  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt.

Peiting, 27. JUNI 2013



Asam, Erster Bürgermeister