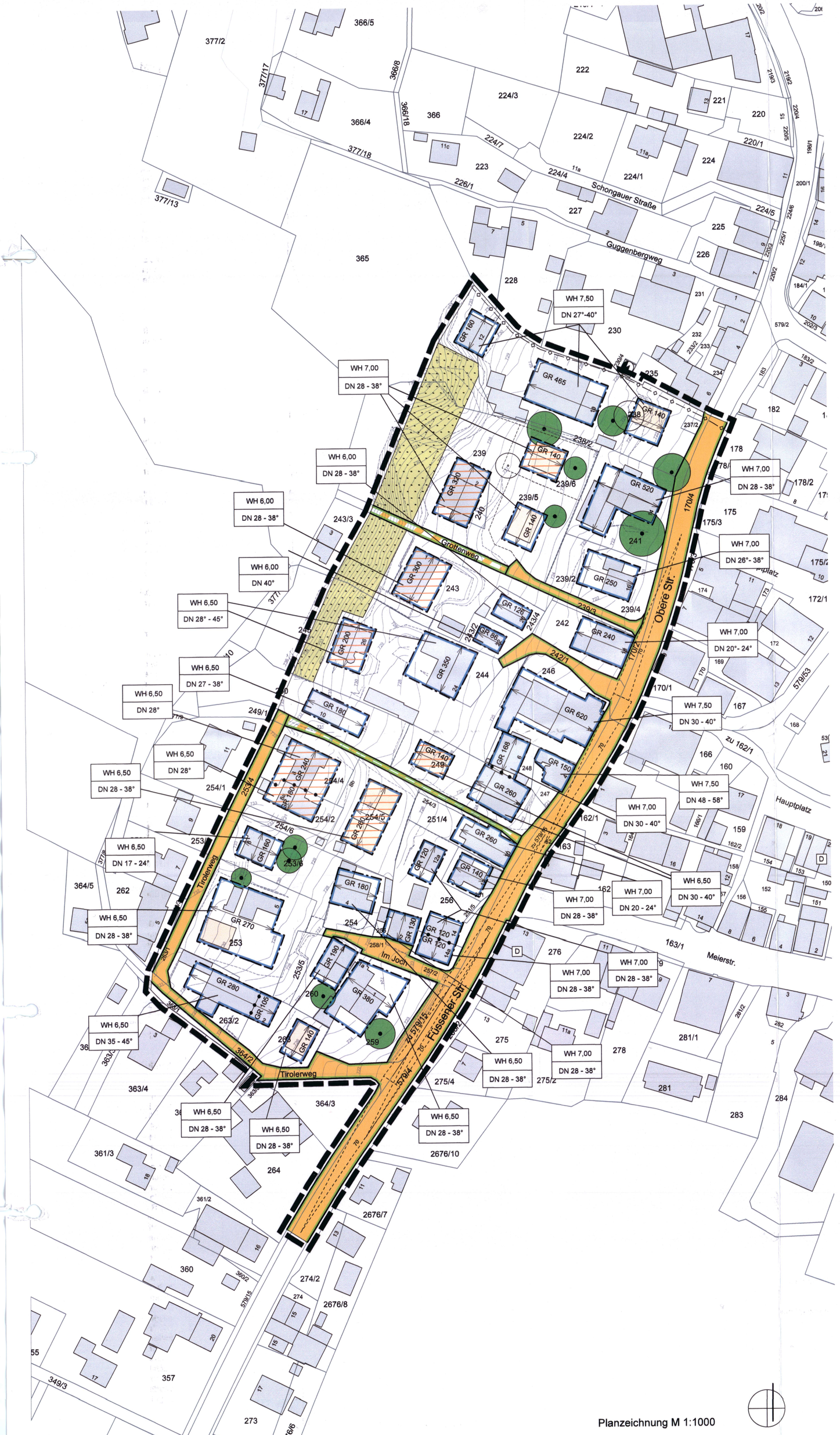

Der Markt Peiting erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan Nr. 80 "Zwischen Füssener Straße und Tiroler Weg " im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als

S a t z u n g .

Der Bebauungsplanes besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke

Teil B - Begründung

Teil C - Schalltechnische Untersuchung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 GR 140 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (in Quadratmeter; z.B. 140 m²)

1.2 WH 6,50 maximal zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,50 m)

1.3 DN 18 - 38° zulässige Dachneigung (von 18 bis 38°)

2. Baugrenzen

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

3.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.3 öffentlicher Fußweg

4. Grünordnende Festsetzungen

4.1 private Grünfläche

4.2 zu erhaltender Einzelbaum

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.2 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

5.3 zulässige Firstrichtung

5.4 Bereich, in dem bei Um-, Aus-, Anbauten oder Neubauten ein zweiter baulicher Rettungsweg in den Obergeschossen vorzusehen ist.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandener Baukörper

vorgeschlagener Baukörper

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1078/5 Flurstücksnummer

622m Höhenlinie mit Angabe der bestehenden Höhe in Meter über Normalnull

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne

70 Sichtdreieck (mit Maßangabe in Meter)

D Baudenkmal

Fernmeldekabel, unterirdisch

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

1.2 Die festgesetzten Grundflächen gemäß Ziffer 2.1 dürfen durch die Flächen der folgenden Anlagen bis zu 65 % der jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden:

- Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,20 m
- Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m
- Balkone bis zu einer Tiefe von max.1,50 m und einer Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite

1.3 Die Summe der pro Grundstück festgesetzten Grundflächen gemäß Ziffer 2.1, erhöht um die Grundflächen nach Ziffer 2.2 darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8.

1.4 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit dem angrenzenden Gelände an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten um maximal 1,50 m Tiefe überschritten werden.

3. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang vor den Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer sind als Satteldächer mit First über der Gebäudelängsrichtung zulässig.

4.2 Bei Satteldächern gelten als zulässige Dachneigungen die in der Planzeichnung angegebenen Werte.

4.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dacheinschnitte oder Quergiebel sind unzulässig.

4.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden (keine Abtreppungen oder „ausgebissene" Formen um Kamine, Dachflächenfenster o.ä. und entlang von Dachgraten), keine Mischung von verschiedenen Systemenund Fabrikaten auf einer Dachfläche. Auf geneigten Dächern sind ausschließlich integrierte und dachparallele Anlagen zulässig. Eine Aufständerung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist unzulässig.

4.5 Als Dachdeckung sind naturrote oder naturbraune Materialien zulässig. Engobierte Oberflächen sind unzulässig.

5. Geländeveränderungen

5.1 Geländeveränderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung innerhalb des Grundstücks zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Höhenversatz angeschlossen werden. Stützmauern sind nur ausnahmsweise als Natursteinmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig.

6. Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Garagen und Stellplätze, Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Die Anzahl und Gestaltung der zu errichtenden Stellplätze bemisst sich nach der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peiting in der jeweils gültigen Fassung.

7. Grünordnung

7.1 Die Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen hat mit heimischen und standortgerechten Baumarten oder mit Obstbäumen als Halb- oder Hochstämme zu erfolgen. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Erhaltenswerter Baumbestand wird auf das Pflanzgebot angerechnet.

7.2 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Bei Pflasterungen muss der Fugenanteil mindestens 30 % betragen.

7.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Es gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils gültigen Fassung.

8. Immissionsschutz

8.1 Beim Neubau von Gebäuden oder der Änderung von Gebäuden, die mit einem wesentlichen Eingriff in den Grundriss (z.B. Entkernung) und / oder einer Nutzungsänderung (z.B. gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung) verbunden ist, ist in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung vorzusehen. An den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen, zur Oberen Straße und Füssener Straße gerichteten Gebäudeseiten bzw. Dachflächen dürfen hier keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Entsprechende Fenster sind an den zu den o.g. Straßen abgewandten Gebäudeseiten bzw. Dachflächen zu situieren. Sofern aus zwingenden Gründen an den Nord-/Nordost- und Süd-/Südwestfassaden zum Lüften erforderliche Fenster angeordnet werden müssen, sind die Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.
Alternativ hierzu können den vorgenannten Fenstern bzw. Fenstertüren schalltechnisch günstig gestaltete Wintergärten vorgelagert werde, welche über Fenster gelüftet werden können, die zur Füssener bzw. Obere Straße abgewandt sind und durch Verwendung von absorbierenden Materialien innerhalb des Wintergartens bedämpft sind. Die Wintergärten dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.

8.2 Im Falle von Gebäudesanierungen, die mit einem Eingriff in die Außenbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern) sowie bei der Neuerrichtung von Gebäuden müssen die vom Verkehrslärm der Füssener Straße und der Oberen Straße beaufschlagten Außenhautelemente (bei Dachgeschossen einschließlich der Dachhaut) der Aufenthaltsräume (Art. 45 BayO) so ausgeführt werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend der Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 eingehalten werden.
In Bereichen mit Nach-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpt bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn die Räume über Fenster belüftet werden können, an denen Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) und weniger auftreten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich anzuzeigen.

Im Nahebereich des Bebauungsplanes befinden sich die Baudenkmäler D-1-90-140-44, Bergwiesen, Kreuzweg mit Lourdesgrotte, und D-1-90-140-7, Meierstraße 13, ehemaliger Bauernhof, sog. beim Geiger. Im weiteren Nahebereich befinden sich weitere Baudenkmäler. Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nahebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Immisionsschutz

Die an den einzelnen Gebäudefassaden bzw. Dachflächen und den jeweiligen Wohnebenen anzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 können den Anlagen 5 bis 7 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 13.057.1/F der Fa. Tecum GmbH vom 14.01.2014 für den derzeitigen Bebauungszustand entnommen werden. Hinweise über die Bereiche und Gebäudeseiten mit Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) liefern die Lärmkarten der Anlagen 2 bis 4 jeweils Blatt 2. Die 45-Iso-dB(A)-Linien sind dort schwarz gefettet dargestellt. Die Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch nächtlichen Parkplatzlärm der gastronomischen Betriebe sind 0,5 m vor den nächst gelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraumfenstern Überschreitungen des Nacht-Immissionsrichtwertes für Mischgebiete der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erwarten.

Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, 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 die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Boden- und Gewässerschutz

Bei Hinweisen auf eine Belastung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen gilt: Aushubarbeiten sind durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist zu benachrichtigen.
Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Absprache mit dem Landratsamt zu entsorgen und zu verwerten. Entsorgungs- und Verwertungsnachweise (insbesondere auch bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises Weilheim-Schongau) sind dem Landratsamt vorzulegen.

Wasserwirtschaft

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV). Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vom Bauherren auf seinem Grundstück nachzuweisen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Planungsgebiet im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern.
Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

Fernmeldekabel

Für erforderliche Kabelarbeiten und über Bauarbeiten im Bereich der Leitungstrasse ist die LEW TelNet zu informieren. Die zum Schutz der Fernmeldeleitungen zu treffende Maßnahmen sind mit der LEW TelNet frühzeitig abzustimmen. Der Betrieb ist auch während Erschließungsarbeiten und aller Baumaßnahmen sicherzustellen. Der Zugang zu den Kabeltrassen muss gewährleistet und gesichert sein.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Peiting, den 21.09.2016

Michael Asam, 1. Bürgermeister

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 04.08.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

(Siegel)

Peiting, den 21.09.2016

Michael Asam, 1. Bürgermeister

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Siegel)

Peiting, den 21.09.2016

Michael Asam, 1. Bürgermeister

4. Die Marktgemeinde Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.09.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Peiting, den 21.09.2016

Michael Asam, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Peiting, den 21.09.2016

Michael Asam, 1. Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28. SEP. 2016
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Peiting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Peiting, den 28. SEP. 2016

Michael Asam, 1. Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M : 1.000, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT, VERFAHRENSVERMERKE

MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "ZWISCHEN FÜSSENER STRASSE UND TIROLERWEG"

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Norden

0 m 50 m 100 m

Maßstab 1:1000

Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohenstreistr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561668
mail@vonangerer.de

München, den 10.02.2015
geändert am 19.05.2016
geändert am 20.09.2016 (web.)

1.. Ausfertigung