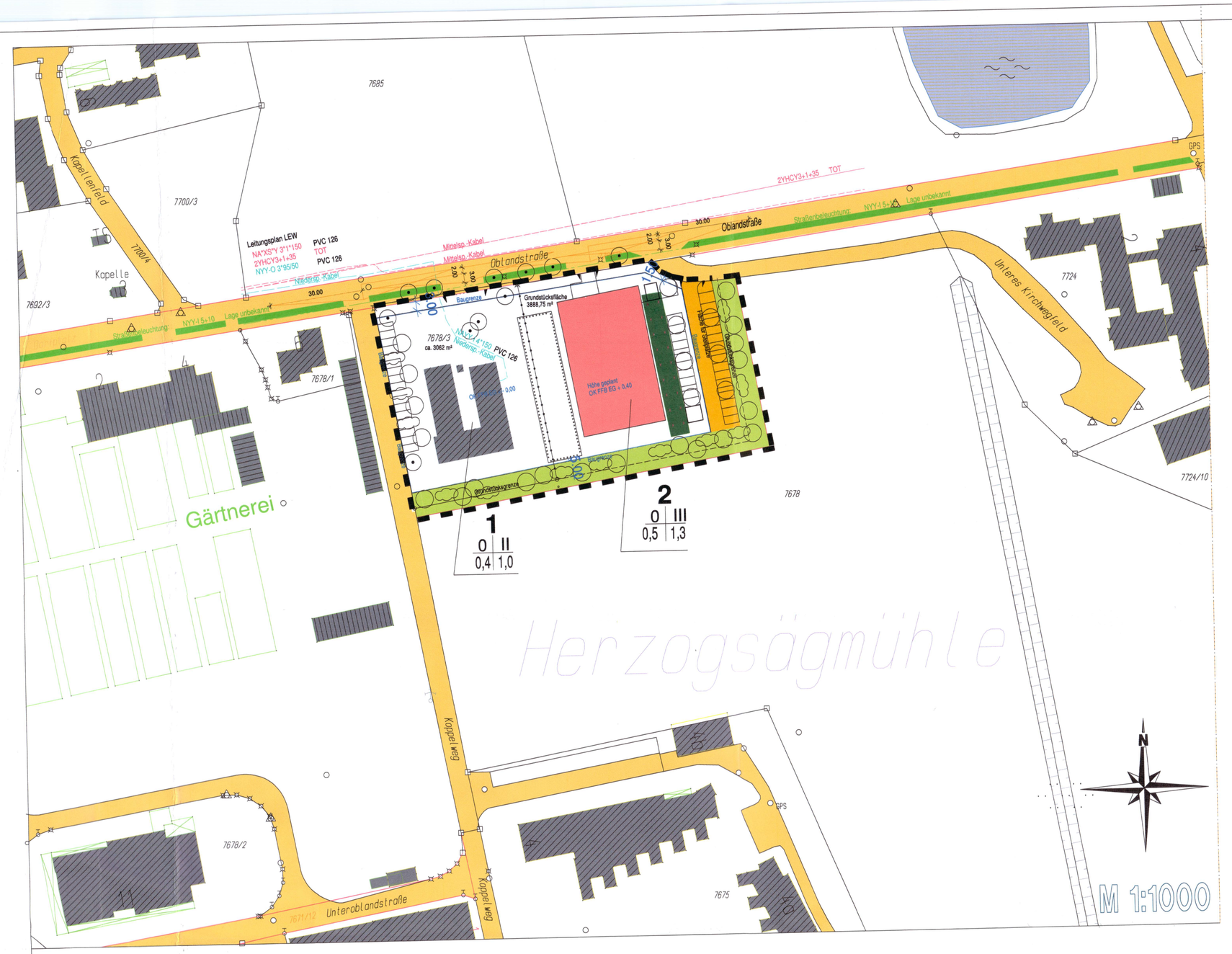

Bebauungsplan

der Gemeinde Peiting als Bebauungsplan Nr. 30 j
„Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße".

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 j "Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße" umfasst folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 7678 (Teilfläche), Fl.-Nr. 7678/3, der Gemarkung Peiting.

Die Gemeinde Peiting erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 sowie § 8 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan mit der amtlichen Bezeichnung Nr. 30 j "Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße" als Satzung.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Gebiet wird nach § 11 BauGB als "Sondergebiet für soziale Zwecke" festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen der Kinder und Jugendhilfe, Einrichtungen für Menschen in besonderen Lebenslagen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Suchtproblemen, Menschen im Alter, sowie Büros, Sozialräume, und Flüchtlingsunterkünfte.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
2.1 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse im Bereich **1**, und max. 3 Vollgeschosse im Bereich **2** gebaut werden.

2.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,4 im Bereich**1**, und 0,5 im Bereich **2**.
Berechnung gemäß §19 (4)BauNVO.

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ = 1,0 im Bereich **1**, und max. 1,3 im Bereich **2**.

2.4 Die überbaute Fläche darf in den Bereichen **1**, 1.000 m² für das Gebäude, und im Bereich **2**, 1600 m² für das Gebäude nicht übersteigen.

2.5 Die Wandhöhe der Gebäude wird gemessen an der Wandaußenseite von OK FFB Erdgeschoss = +/-0,00 bis Oberkante Dachhaut gemessen.
Folgende Wandhöhen dürfen Traufseitig nicht überschritten werden:
-Bereich **1** : 6,30 m bei Hauptgebäuden, 4,30 m bei Nebengebäuden.
-Bereich **2** : 9,50 m bei Hauptgebäuden; 4,30 m bei Nebengebäuden.

2.6 Die Firsthöhe der Gebäude wird gemessen von OK FFB Erdgeschoss =+/-0,00 bis OK Dachhaut.
Folgende Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden:
-Bereich **1** : 8,80 m bei Hauptgebäuden, 5,0 m bei Nebengebäuden.
-Bereich **2** : 12,90 m bei Hauptgebäuden, 5,0 m bei Nebengebäuden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
4.1 Als Grundform für die Gebäude einschl. Nebengebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist. Firstrichtung wahlweise.

4.2 Satteldächer sind mit einer Neigung von 7 bis 24 Grad zu errichten. Pultdächer sind mit einer Neigung von 7 bis 18 Grad zu errichten.
4.3. Die Eindeckung ist mit naturroten Tondachplatten (ohne Engobe), gleichfarbigen Betondachpfannen oder Blecheindeckung auszuführen

4.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf max. 1,00 m festgelegt.

4.5 Glasoberlichten sind im Firstbereich zulässig. Dachliegefenster sind bis max. 1/20 der Gesamt Dachfläche zulässig.

4.6 Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4.7 Die Fassadenflächen sind verputzt und in Farbtönen gestrichen auszuführen. Stark gemusterte und profilierte Putze sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz-, und HPL-Platten dürfen ausgeführt werden.

4.8 Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden möglichst in zusammenhängenden Streifen als geschlossene Fläche, einzubauen. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.

4.9 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und glänzende Aluminiumplattenverkleidungen, Spaltklinker, Keramikplatten usw. sind als Wand- oder sonstige Verkleidungen unzulässig.

4.10 Für die Errichtung von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 57 BayBO Hinaus, Genehmigungspflicht.

5. Abstandsregelung
5.1 Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO.

6. Einfriedungen
6.1 Für Einfriedungen sind grüner Maschendrahtzaun und Holzzäune ohne Sockel bis 1,25 m Höhe zulässig. Über dem Boden ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Ansonsten wird auf die Ortssatzung des Marktes Peiting verwiesen.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Stellplatzordnung des Marktes Peiting. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Garagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen anzupassen. Sogenannte Kellergaragen sind nicht zulässig.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart, z. B. mit Rasengittersteinen, Natursteinpflaster, Pflastersteine mit Fugenversickerung oder mit Sickeröffnungen zu befestigen, sofern nicht besondere Nutzungen (z. B. Behindertengerecht) eine andere Ausführung erfordern.

7.3 Vor Garagen und Hofzufahrten (ab Toranlage) ist ein Stauraum von mind. 5 m von einer Einzäunung freizuhalten.

8. Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
8.1 Grünordnung Allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.
Ausgenommen davon sind die Bäume in den Verkehrsflächen.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellung der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

8.2 Privates Grün
Je 300 m² angefangene Private Grundstücksfläche einschließlich Grünstreifen, wird mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
1 Baum mit 12 cm Stammumfang und je 50 m² Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen.

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

Private PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 4Stellplätzen ein mind. 2m breiter Grünstreifen mit mind. einem heimischen Laubbaum vorzusehen.

Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 2 Sträuchern zu hinterpflanzen.

Baum, zu pflanzen:
Standort geringfügig (bis 3m, parallel zur Grenze) veränderbar;
Zulässig sind heimisch Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Hecke, zu pflanzen:
in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung: mindestens zweireihig;
Entlang der Parkplätze: einreihig;
auf mind. 50% der privaten Grünfläche;
Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar;
Zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2m².

8.3 Erhaltung Gehölzbestand
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. Die neue Anordnung wenn notwendig veränderbar.

9. Ver- und Entsorgung
9.1 Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung, sowie an die Müllbeseitigung anzuschließen. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswässer sind, soweit der Untergrund dies erlaubt, auf dem Grundstück zu versickern. Zu den einzelnen Bauvorhaben ist vom Bauherrn ein Nachweis bezüglich der Sickerfähigkeit des Untergrundes sowie der Schutzmaßnahmen gegen Grundwasser und wild abfließendes oberirdisches Niederschlagswasser zu erbringen. Das Baugebiet ist an das Hydrantennetz des Marktes Peiting anzuschließen.

9.2 Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Boden zu verlegen.

9.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen. Sie sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblicke zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz- und Lattenverkleidungen zulässig und sind innerhalb der Einfriedung anzuordnen.

10. Gelände
10.1 Das natürliche Gelände soll weitestgehend erhalten bleiben. Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig, soweit dies zur Angleichung an das Straßenniveau sinnvoll ist.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Straßen und Wege
- Straßen mit Begleitgrün
- Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (s.a. Text Nr. 8)
- Fläche für Stellplätze
- Anpflanzung Bäume und Sträucher
- Zu erhaltende Bäume
- III — Zahl der Vollgeschosse
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- z.B. GRZ 0,5 — Grundflächenzahl
- z. B.GFZ 1,3 — Geschoßflächenzahl
- Bauweise | Zahl der Vollgeschosse maximal; z.B. GRZ 0,5 | z.B. GFZ 1,3 — Nutzungsschablone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zu beseitigender Gehölzbestand
- Unverbindlicher Vorschlag für Form und Stellung der baulichen Anlage
- Einfahrtbereich
- 7678 — Flurnummer
- Bestehende Haupt-, und Nebengebäude
- Sichtdreieck: Innerhalb der sichtdreiecke dürfen sich Bepflanzungen, Einfriedungen und andere, die Sicht behindernde Gegenstände, höchstens 0,80 m über eine durch Dreieckpunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.Dies gilt nicht für bäume, soweit über der Fahrbahn eine Höhe von 2,50 m von Laubwerk freigehalten wird.

C. Hinweise

1.1 Sofern Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

1.2 Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn des Wegebaues gem. § 202 BauGB abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Das Bodenschutzgesetz ist zu beachten.

1.3 Werden bei Erd-, und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung am 30.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung samt Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2018 beteiligt. Für die Rückantwort wurde eine Frist von einem Monat gesetzt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung samt Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2018 – 14.09.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Aufgrund einiger Änderungen und Ergänzungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Für die Rückantwort wurde eine Frist von 2 Wochen gesetzt. Die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 04.07.2019 – 18.07.2019 durchgeführt.

5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 23.07.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2019 als Satzung beschlossen.

Peiting, 30.8.2019

Michael Asam - Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Peiting, 30.8.2019

Michael Asam - Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.09.2019 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peiting, 04.09.2019

Michael Asam - Erster Bürgermeister

1. Ausfertigung

MARKT PEITING
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30 j

"Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße "

Gezeichnet auf der Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung Stand 2017!

Maßstab 1:1000

Planung

Baubüro Herzogsägmühle
Von- Kahl- Str. 1
86971 Herzogsägmühle

Unterschrift

Herzogsägmühle, 16.07.2018
10.05.2019