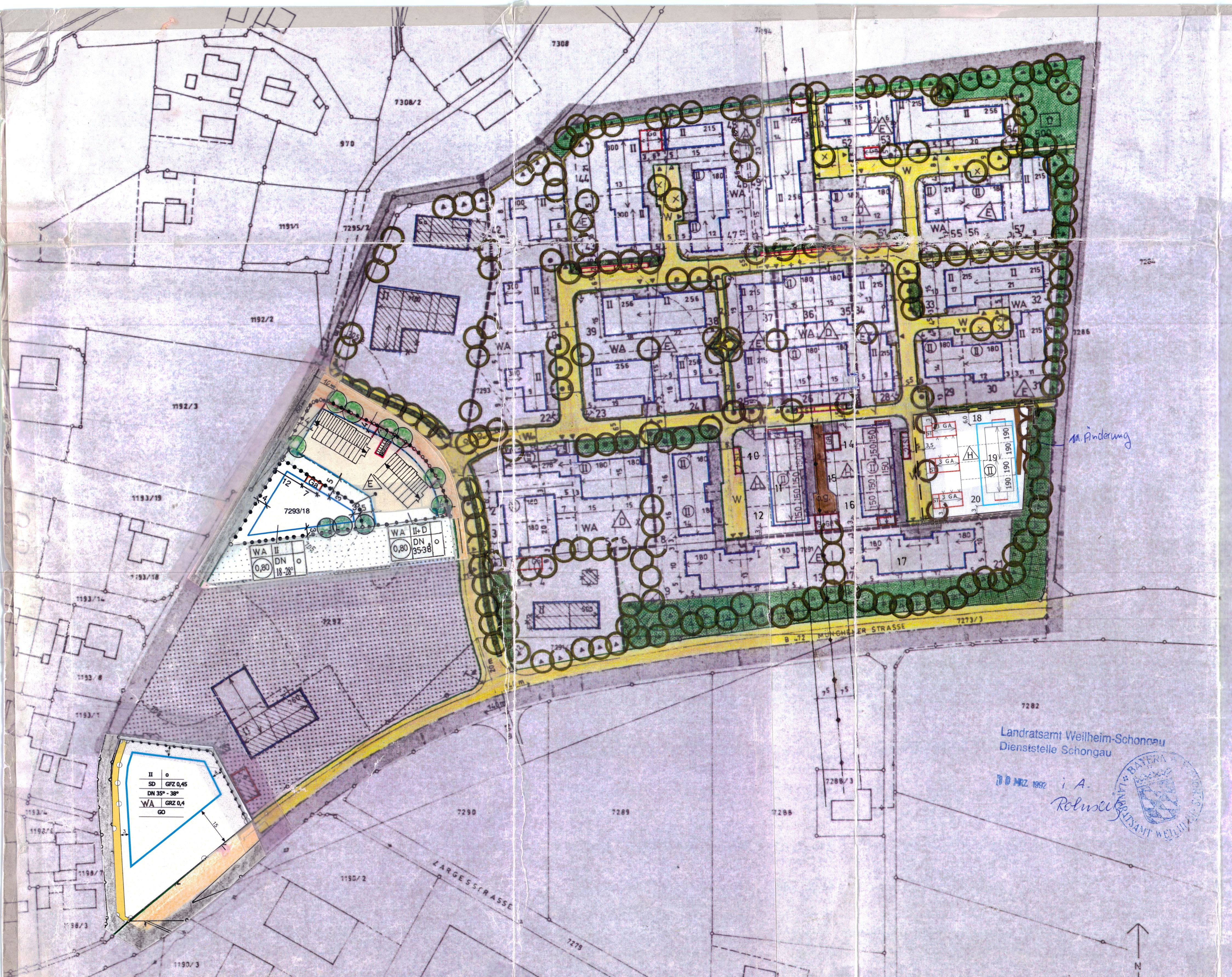

Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau
30 MRZ 1992
i. A.

Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 24...

für das Gebiet östlich der Sandgrubenstraße

Die Marktgemeinde Peiting erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BBauG), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

## A Festsetzungen durch Planzeichen

| | | |
|---|---|---|
| 1 | ▨ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 2 | WA | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO |
| ~~3~~ | ~~MI~~ | ~~Mischgebiet gem. § 6, Abs. 1 und 2, Nr. 1 - 5 BauNVO~~ 4. Änderung |
| 4 | ●—●—● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 5 | (052) | Geschoßflächenzahl |
| 6 | 0.26 | Grundflächenzahl |
| 7 | z.B. 180 | Höchstzulässige Geschoßfläche in m² innerhalb der Bauräume |
| 8 | z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| 9 | z.B. (II) | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| 10 | o | Offene Bauweise |
| 10 a | | Erläuterung siehe Seite unten |
| 11 | E | Nur Einzelhäuser zulässig |
| 12 | D | Nur Doppelhäuser zulässig |
| 13 | H | Nur Hausgruppen zulässig |
| 13 a | M | Mehrfamilienhaus zulässig |
| 14 | ▬ ▬ ▬ | Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise |
| 15 | — | Baugrenze |
| 16 | ▨ | Abzubrechende Gebäude |
| 17 | 🟨 | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 18 | W | Wohnstraße gem. § 42 Abs. 4a STVO |
| 19 | F | Fußweg |
| 20 | L | Leitungsrecht zugunsten der Marktgemeinde |
| 21 | — | Straßenbegrenzungslinie |
| 22 | Ga | Fläche für Garagen, Nebengebäude und Erker |
| 23 | ST | Fläche für Stellplätze |
| 23 a | TG | Zufahrt für die Tiefgarage |
| 24 | ▸ | Garagenzufahrt |
| 25 | T | Trafostation |
| 26 | 🟩 | Öffentliche Grünfläche |
| 27 | 🟩 500 | Öffentlicher Spielplatz Mindestgröße in m² |
| 28 | 🟩 | Öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün |
| 28A | 🟫 | Eigentümerweg, öffentl. gewidmet |
| 29 | ⋯ | Fläche für die Landwirtschaft |
| 30 | ◎ | Neu zu pflanzende Bäume lt.Gehölzliste 6.2.1 |
| 31 | ◉ | Neu zu pflanzende Bäume lt.Gehölzliste 6.2.2 |
| 32 | ⊗ | Neu zu pflanzende Bäume lt.Gehölzliste 6.2.3 |
| 33 | ◎ | Neu zu pflanzende Bäume lt.Gehölzliste 6.2.4 |
| 34 | ◎ | Neu zu pflanzende Bäume lt.Gehölzliste 6.2.5 |
| 35 | ○ | Neu zu pflanzende Bäume lt.Gehölzliste 6.2.4 oder hochstämmige Obstbäume |
| 36 | — | Neu zu pflanzende, geschnittene Hecke lt. Gehölzliste 6.2.7 |
| 37 | ▨ | Vorgartenbereich ohne Einfriedung |
| 38 | OK 300m | Lärmschutzwall, Mindesthöhe über OK Fahrbahnmitte der Bundesstraße |
| 39 | ⟷ | Vorgeschriebene Firstrichtung |
| 40 | z.B. 10 | Maßzahl in Metern |
| 41 | z.B. 4 | Kurvenradius in Metern |
| 42 | 140 m, 20 m | Sichtdreiecke, darinenthaltene Sichthindernisse mit einer maximalen Höhe von 0,80 m; Astansätze von Bäumen nicht unter 2,50 m. |

10 a GO=Grundrißorientierung
An der nach Südosten gerichteten Fassade der südlichen Gebäudehälfte auf FlNr. 7292/1 dürfen keine Kinderzimmer oder Schlafräume angeordnet werden.

## B Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die entsprechend gekennzeichneten Flächen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

~~1.2 Mischgebiet MI gem. § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 - 5 BauNVO, bei Grundstücksteilungen ist eine Mindestgröße von 950 m² einzuhalten.~~ 4. Änderung

1.3 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG

1.4 Öffentliche Grünflächen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 24 BBauG

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 *„Für das Allgemeine Wohngebiet wird die höchstzulässige Geschoßfläche innerhalb der Bauräume wie folgt festgesetzt:*

| | |
|---|---|
| *Hausgruppen:* | *190 m²* |
| *Doppelhäuser:* | *200 m²* |
| *Einzelhäuser:* | *300 m²* |

M. Änderung

~~2.2~~ *Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.*
*In den zu errichtenden Gebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.*

2.3 Für die auf den Grundstücken Nr. 3 - 21 zu errichtenden Gebäude ist der Ausbau des Daches für Wohn- und Schlafräume nicht zulässig. Für die übrigen Gebäude ist der Ausbau des Daches für Wohn- und Schlafräume nicht zulässig. Für die übrigen Gebäude ist der Ausbau des Daches im Rahmen der Bestimmungen der BayBO und der BauNVO zulässig.

2.4 Die Flächen für Garagen innerhalb der Bauräume bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche unberücksichtigt.

2.5 Die Zahl der Vollgeschoße wird durch Planzeichen bereichsweise festgesetzt.

3.0 Bauliche Gestaltung

3.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite 1/5 länger als die Breite ist.

3.2 *„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle neu zu errichtenden Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude Satteldach mit einer Neigung von 18° - 28° festgesetzt. Für das Grundstück FlNr. 7293/17 ist eine Dachneigung von 35°- 38°zulässig.*
*bei Grenzbebauung ist gleiche Dachneigung und Traufhöhe für Hauptgebäude sowie für Anbauten und Garagen zwingend.“*

M. Änderung

3.3 ~~Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden. Für die FlNr. 7293/18 sind auch anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.~~ Die Anordnung von (10. Änderung) Dachgauben ist ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Anordnung von Quergiebeln ist bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachflächenfenster sind bis max. 0,75 m Breite und 1,2 m Höhe zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke mit Ausnahme konstruktiv bedingter bis max. 25 cm, unzulässig. Bei erdgeschossigen Hauptgebäuden, mit Ausnahme der auf den Grundstücken 9, 13, 17, und 21 wird mit 1,0 festgesetzt. Für die Grundstücke FlNr. 7293/17 und 7293/18 ist eine Kniestockhöhe von max. 0,40 m zulässig.

3.4 Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6, Abs. 3 BayBO, z.B. Wintergärten, Balkone, Vordächer, usw., sind zulässig. Die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite darf zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Fläche von Wintergärten ab einer Tiefe von 1,50 m wird auf die Geschoßfläche angerechnet.

Untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 2,0 m einhalten. Ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Sichtschutzzäunen oder bei Versetzen der Bauräume ein Grenzanbau gestattet werden.

Erker und massive Gebäudevorsprünge außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Balkone im Dachgeschoß sind nicht zulässig. Kellertreppen sind in Vorgartenbereichen gemäß Festsetzung A 38 auch als Ausnahme nicht zulässig.

3.5 Für die Außenwandflächen der Gebäude ist heller oder weißer Putz, oder naturfarben behandeltes Holz zu verwenden.
Auffällige Putzmuster, Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff oder faserzementgebundenen Stoffen sind unzulässig.
Solaranlagen an Dächern und Fassaden sind zulässig. Sie sind jedoch mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen.

3.6 Das Bekleben von Fenstern mit Werbematerial sowie die Anbringung von stark leuchtenden oder grellfarbenen Werbeträgern ist unzulässig.

3.7 Die Höhe der OK Erdgeschoßfußboden (Rohbau) darf max. 30 cm über der fertigen Gehsteig- bzw. Wohnstraßenkante liegen.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen zur Tier- und Kleintierhaltung zulässig.
Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis zu einer max. Nutzfläche von 15 qm und 38 cbm zugelassen. Die öffentlich rechtlichen Vorschriften sind jedoch einzuhalten, insbes. die vorgeschriebenen Grenzabstände.
Bewegliche Abfallbehälter sind nur in bzw. an den Gebäuden und Garagen, oder integriert in Hecken zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und für Wohngebäude im Mischgebiet sind je Wohneinheit bis 130 m² Wohnfläche 2 Stellplätze, davon einer in einer Garage vorzusehen.
Für Wohneinheiten mit mehr als 130 m² Wohnfläche sind drei Stellplätze, davon zwei in Garagen, vorzusehen. Der Vorplatz vor der Garage wird als Stellplatz angerechnet.
Der Stellplatzbedarf für sonstige Nutzungen errechnet sich nach den Richtlinien für Kraftfahrzeugstellplätze im Lkr. Weilheim-Schongau (LRA WM-SOG, 17.3.86).

4.3 *„Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind in den im Bebauungsplan bezeichneten Flächen sowie innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Garagen sind so anzuordnen, dass vor den Garagen ein mind. 5 m tiefer Stauraum entsteht. Die Überdeckung von Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist nicht zulässig.“*

11. Änderung

5.0 Einfriedungen

5.1 Soweit keine gesonderten Festsetzungen durch Planzeichen getroffen sind, sind als Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege Holzzäune ohne Sockel mit senkrechter Lattung, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune ohne Sockel, bis max. 1,0 m zuläsig.

5.2 Sichtschutzblenden aus Holz oder Ziegelmauerwerk an ebenerdingen Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von 2 m zulässig.
Die Verwendung von Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz ist unzulässig.

6.0 Landschaft undGrünordnung

6.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur auf den für Lärmschutzeinrichtungen vorgesehenen Flächen zulässig. Bei Erdbewegungen ist der Mutterboden sachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

6.2 Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

1. Alleebäume an der Sammelstraße

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpfl., STU 20-25 cm.

2. Kleinkronige Bäume entlang der Wohnstraßen und Fußwege

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus coccinea | Scharlachdorn |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpfl., STU 18-20 cm.
In einzelnen Straßenabschnitten soll jeweils nur eine Baumart verwendet werden.

3. Raumbestimmende Bäume in den Wohnhöfen

| | |
|---|---|
| Aesculus carnea | Roßkastanie |

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpfl., STU 18-20 cm

4. Mittelgroße Bäume für öffentliche Grünflächen, Randeingrünung und größere private Hausgärten.

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior "Diversifolia" | Esche |
| Larix decidua | Lärche |
| Malus silvestris | •Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Hochstämme und Stammbüsche aus extra weitem Stand, 3 x verpfl., STU 18-20 cm.

5. Abschirmende Pflanzung aus kleinkronigen Bäumen und Wildsträuchern, zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles.

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |

Heister, 2 x verpfl., Höhe 250-300 cm

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus oxyacantha | Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Sambucus nigra | Hollunder |

Büsche, 2 x verpfl., Höhe 80-125 cm.
Bei den Strauchpflanzungen sind jeweils Gruppen von 5-10 Stück einer Art zu pflanzen

6. Strauchpflanzung in öffentlichen Grünflächen

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Hollunder |
| Viburnum lantana | Schneeball |

Büsche, 2 x verpfl., Höhe 80-125 cm.

7. Geschnittene Hecken zur Einfriedung privater Grundstücke.

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Höhe 100-150 cm.

6.3 Auf privaten Grundstücken ist, soweit keine Bäume durch Planzeichen festgesetzt sind, je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum lt. Gehölzliste 6.2.4 oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.4 Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes ist die BEK des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.3.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

6.5 Im Planungsgebiet ist das Niederschlagswasser von Dächern durch Versickern dem Grundwasser zuzuführen. Fußwege, die nicht der Erschließung der Gebäude dienen, sind durchlässig auszubilden, ebenso Besucherstellplätze, Hofzufahrten und Garagenvorplätze. Asphaltbelag ist für diese Anlagen nicht zulässig.

7.0 Lärmschutz

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die zu errichtenden Wohngebäude nicht vor Fertigstellung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen bezogen werden.

7.2 Auf den südliche, lärmzugewandten Fassaden der auf den Grundstücken Nr. 3, 9, 13, 17, 21 zu errichtenden Gebäude sind Fenster, die der Belüftung von Wohn- und Schlafräumen dienen, nicht zulässig.

7.3 Auf ein ausreichend bemessenes Schalldämmaß der Fenster auf der Westseite des Gebäudeteils auf Grundstück 3 ist zu achten.

7.4 Für alle im Plangebiet zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel mit dem Bauantrag nachzuweisen.

7.5 Auf dem Grundstück mit der Parzellen-Nr. 20 dürfen Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer auf der Gebäude-Südseite nur dann angeordnet werden, wenn sie wenigstens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Osten oder Westen besitzen.

7.6 Die Dachgeschosse der Gebäude auf den Grundstücken mit der Parzellen-Nr. 18, 19 und 20 dürfen nicht ausgebaut werden.

7.7 Die Höhen der Fenstersturzunterkanten im Obergeschoß der Gebäude auf den Grundstücken mit der Parzellen-Nr. 18, 19 und 20 dürfen max. 3,85 m über dem Niveau der B 472 liegen.

7.8 Der Bereich über den Fenstern über dem Obergeschoß der Gebäude auf den Grundstücken mit der Parzellen-Nr. 19 und 20 muß auf den Traufseiten (Süden bzw. Osten) bis zur Dachunterkante schallabsorbierend verkleidet werden.

8.0 Sonstige Festsetzungen

8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen, einschließlich Antennenanschluß, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verkabeln. Die Aufstellung von Verteilerkästen im nicht eingefriedeten Vorgartenbereich ist unzulässig.

8.2 Die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe, sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.

8.3 Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einem Ansatz von mind. 2,5 m über Fahrbahnoberkante.

8.4 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Wenig frequentierte Verkehrsflächen wie Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

## C Hinweise

| | |
|---|---|
| —○—○— | Bestehende Grundstücksgrenze |
| —○—×—○— | Aufzuhebende Grundstücksgrenze |
| - - - - - | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| ▨ | Bestehendes Gebäude |
| z.B. 7291 | Flurstücksnummer |

## D Kennzeichnung

| | |
|---|---|
| —◆—◆— | Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt derzeit eine 20 kV Freileitung mit Schutzstreifen beidseits 7,5 m. Die Verkabelung dieser Freileitung ist vorgesehen. |
| ● | Kabelausführungsmast (geplant) |
| —○—○— | Erdkabel 20 kV (Bestand) |
| -○- -○- | Erdkabel 20 kV (geplant) |

## E Verfahrensvermerke

1. Ausfertigung

1. Der Marktgemeinderat hat in seinen Sitzungen am 31.01.89, 24.04.90 und am 16.07.1991 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Die beteiligten Bürger wurden mit Schreiben vom 02.07.90 und 31.07.1991 über die Änderung informiert und um Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen ersucht.

Peiting, den 04.11.1991
Sesar, 1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.1990 und 31.07.1991 über die Änderung informiert und um Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen ersucht.

Peiting, den 04.11.1991
Sesar, 1. Bürgermeister

4. Die Marktgemeinde Peiting hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 17.09.1991.... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Peiting, den 04.11.1991
1. Bürgermeister
Sesar

5. Das Anzeigeverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB ~~(in Verbindung mit § 2 .........)~~ wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 17.10.1991.....
Az: 610-B.Pl.Nr.15-5405

Peiting, den 04.11.1991
1. Bürgermeister
Sesar

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.10.1991 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Peiting, den 04.11.1991
1. Bürgermeister
Sesar

Entwurfsverfasser:
Detlef Schreiber
Dipl.Ing. Regierungsbaumeister, Architekt BDA/DWB

München, den 1. Juli 1986

1. Änderung:
München, den 30. November 1989 (Schreiber)

2. Änderung:
Bauamt Peiting, den 1. Juni 1990

3. Änderung:
Bauamt Peiting, den 30. Juli 1991