



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- private Verkehrsfläche, öffentl. gewidmet
- öffentl. Grünfläche  
Kinderspielplatz - Altersgruppe bis 12 Jahre  
(gültige Bepflanzung gem. MABl. 21/76 untersagt!)
- Baugrenzen
- I** Haustyp: max. 1 Vollgeschoß ohne Kniestock
- II** Haustyp: max. 2 Vollgeschosse, ein Kniestock über dem II. Vollgeschoß ist unzulässig.
- Fläche für Gemeinbedarf-POST
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- Geschosflächenzahl (GFZ)
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzende Bäume (keine Lagerfestsetzung)
- auch Hausgruppe zulässig.

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhobende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücknummern
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form- und Situierung der neuen Baukörper
- Garagenzufahrt
- Abzubrechende Gebäude
- TGA-Rampe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagenstandort / überbaute TGA-Rampe
- Trafostation mit Technikmast

C) Festsetzungen durch Text:

1. **Art der Nutzung:**
  - a) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet WA (südl. Teil) und als Mischgebiet MI (nördl. Teil) sowie Gemeinbedarfsfläche Bundespost (nordöstl. Teil) festgesetzt.
  - b) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die gemäß §§ 4 - 19 BImSchG i.V.m. der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in der Fassung vom 24.07.1985 einer Genehmigung bedürfen (BGBI. I S. 1586 ff.).
  - c) Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen von zugelassenen Betrieben im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) bleiben davon unberührt und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - d) Im Bereich des Mischgebietes muß der gewerbliche Anteil an der Bruttogeschossfläche je Parzelle mindestens 50 % betragen. Der gewerbliche Bestand ist anzurechnen.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird im WA 0,6 für den Wohnblock auf Flurstück 2001/2027 0,8, und im MI 0,7 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig. Ausnahme Fl.Nr. 2001/2027, hier sind max. 15 Wohneinheiten zulässig.

Auf dem Grundstück 2027/12 wird je Einzelhaus eine Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> festgesetzt. *2. Änderung*
3. **Grundform - überbaute Grundfläche - Mindestgrundstücksgröße:**

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die überbaubare Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Ga) im WA wird auf max. 160 m<sup>2</sup> als absolute Höchstwert beschränkt. Ausgenommen ist der Wohnblock auf Flurstück 2001/2027.

Die Mindestgrundstücksgröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 370 m<sup>2</sup>. *2. Änderung*
4. **Abstandsflächen:**

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaus nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzwand ein Vordachüberstand einzuplanen.

5. **Dachform (Hauptgebäude):**

Die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einem 22-27° geneigten Satteldach auszuführen. Für den Wohnblock auf Flurstück 2001/2027 ist eine Dachneigung von 35-40° vorzusehen. Im Mischgebiet (MI) und in der Gemeinbedarfsfläche (Post) ist nur ein über 35° geneigtes Sattel- oder Walmdach zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) unter 35° Dachneigung sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m<sup>2</sup> beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen; hiervon ausgenommen sind die Hausgruppen (H). Es sind allseits Dachüberstände von mindestens 50 cm vorzusehen; ausgenommen bei Dachneigungen über 35° (Steildächer). Kastengesimse sind unzulässig.

6. **Sonnenkollektoren:**

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsganges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. **Nebengebäude und Garagen:**

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen oder in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Grundstück 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Für Wohnanlagen und Hausgruppen über 5 Wohneinheiten sind Tiefgaragen zwingend zu errichten.

8. **Fassaden:**

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmaten. Balkonverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.

9. **Abwasserbeseitigung:**

Die anfallenden Abwässer sind in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

10. **Wasserversorgung:**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. **Leitungen:**

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

12. **Lager, Abstellen etc.:**

Die Errichtung von Metallblechgaragen und Stellplätze für Wohnwagen, Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

13. **Einfriedung:**

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc.; aber keine ungesäumten waagrecht Bretter) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,10 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundlensäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen (ausgen. Sichtdreiecke) sind zulässig. Sie dürfen jedoch die Zaunhöhe nicht mehr als 20 cm überragen.

14. **Gartenflächen:**

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist pro 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

15. **Sichtdreiecke:**

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf Straßennitte freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astanersatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

D) **Hinweise:**

**Schneelast:**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 156 kp/m<sup>2</sup> waagrechtter Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Zwischen Bahnhof und Lindenstraße" Marktgemeinde Peiting

Die Marktgemeinde Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 51 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- e) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer ~~Bürgerbeteiligung~~ *Verfahren* durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- f) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom **30.08.1989** gem. § 4 BauGB an Aufstellungsverfahren beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **18.09.1990** bis **20.07.1990** im *Marktamt Peiting* öffentlich ausgelegt.
- h) Die Marktgemeinde Peiting hat mit Beschluß vom **27.11.1990** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) **Genehmigungsverfahren:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **04.10.1991** gem. § 11 BauGB genehmigt. *Art. 40-2 - U.F.Nr. 25 - s.uo II*

Schongau  
Weilheim i.OB, **10.03.1992**  
München, *Rehmschütz*

e) **Anzeigenverfahren:**

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom ..... dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

- innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
- mit Schreiben vom ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.
- mit Schreiben vom ..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am **04.11.1991** durch *Schongauer Nachrichten, Scharr, Bretz* genehmigt und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jeder Arbeitszeit bereitgehalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes (siehe e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting, den **05.11.1991**  
*Sesav*  
Bürgermeister

**Anfechtungsfristen:**

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, in Zuge der von der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

**Planfertigung:** Weilheim i.OB, 08.08.1988  
Planungsstelle

**Änderungen:** Wasmeier

- geändert: 21.06.1989 (Serban)
- geändert: 28.02.1990 (Nadler) *Nadler*
- 18.04.1990 *Stinkhof*