

Bebauungsplan Nr. 85 "Westlich der Föhrenstraße" nach § 13a BauGB

Der Markt Peiting erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

- 1 Geltungsbereich**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,4 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalmaß

GFZ 1,2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maximalmaß in allen Vollgeschossen.

III Zahl der Vollgeschosse (III) inkl. Dachgeschosse als Höchstmaß.

WH_{max} 9,0m Maximal zulässige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone. Gemessen vom Höhenbezugspunkt Gelsteigkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

FH_{max} 12,0m Maximal zulässige Firsthöhe (FH) des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone. Gemessen vom Höhenbezugspunkt Gelsteigkante bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

FOK EG_{max} 711,30 m üNN Maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG). In Meter über Normal Null (DHHN 2016).
- 4 Bauweise**

○ offene Bauweise, Gebäude sind nach Art. 6 BayBO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

■ Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten mit untergeordneten Bauteilen (ohne eigene Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO) ist zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation, etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

GA / ST / TG Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA), Stellplätze (ST) und unterirdische Garagen (TG)

5 Verkehrsflächen

- ▲ ... ▲ Zufahrtbereiche zu den Stellplatzanlagen. Die unter Ziff. 6 festgesetzte öffentliche Grünfläche darf ausnahmsweise bis zu einer Breite von 6,0m zur Schaffung einer 2. Zufahrt unterbrochen werden.

6 Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- je 600m² angefangene Grundstücksfläche ist min. 1 Baum gem. Pflanzliste anzupflanzen

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

- SD Zulässige Dachform: Satteldach (SD)
- 27 - 35° Zulässige Dachneigung als Mindest- und Maximalmaß in Grad: 27 - 35

2 Örtliche Bauvorschriften durch Text

1 Dachformen
Die Hauptgebäude sind mit gleichseitigen Dächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch Garagen/ Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene, eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben: Pultdach bis zur für das jeweilige Baufeld zulässigen maximalen Dachneigung oder Flachdach.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen gegenüber dem Hauptgebäude in abweichender bis zur für das jeweilige Baufeld zulässigen maximalen Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Grenzständig aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen dabei in gleicher Höhe, Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.

2 Dachüberstände

(Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitest überragenden, durchgehenden Bauteiles des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 0,80 m traufseitig und max. 0,50 m giebelseitig zulässig.

Bei Flachgaragen sind nur Aufkantungungen mit Attika ohne Dachüberstand zulässig.

3 Bedachung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichen naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zulässig. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder gekieses Flachdach, Metalleindeckung, Glas. Metalleindeckungen sind dabei nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

4 Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehr (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen)
- Maximales Hervortreten vor die traufseitige Außenwand: 1,5 m Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,5 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 1,0 m

5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Giebelgaube (stehende Gaube)
- Maximale Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 3,0 m
- Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite: 2,0 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First: 1,0 m

Insgesamt darf die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 30% der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen.

6 Dachgestaltung

Die Summe der Wiederkehre, Zwerchgiebel und weiteren Dachaufbauten darf zusammen je Dachseite max. 50% der jeweiligen Dachlängen (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand, bei Doppelhäusern je Dachhälfte) betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

7 Solaranlagen, solarthermische Anlagen und Dachflächenfenster

Solaranlagen und solarthermische Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen. Dachflächenfenster müssen in die Dachfläche integriert werden.

3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

1 Stellplätze für PKW und Fahrräder

Stellplätze für PKW und Fahrräder sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und auszuführen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und auszuführen.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß der Werbeanlagensatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und auszuführen.

4 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken örtlich zu versickern. Nur wenn eine örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist, darf Niederschlagswasser hydraulisch gedrosselt in den kommunalen Abwasserkanal eingeleitet werden.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

1230/1 Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer

■ Haupt- und Nebengebäude Bestand

□ Haupt- und Nebengebäude, voraussichtlicher Abbruch

← 1m → Bemaßung in Meter

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung	Spitzahorn	Büsche und Sträucher:	Kornelkirsche
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus mas	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Roskastanie	Cornus sanguinea	Haselnuss
Aescul. hippocastanum	Rotbuche	Corylus avellana	Weißdorn
Fagus sylvatica	Steleiche	Crataegus monogyna	Liguster
Quercus robur	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Tilia cordata	Rhamnus catharticus	Lonicera xylosteum	Kreuzdorn
Prunus avium	Ribes Alpina	Rhamnus catharticus	Alpenjohannisbeere
	Mespilus germanica	Ribes Alpina	Echte Mispel
	Prunus spinosa	Rosa canina	Schlehe
	Hängebirke	Rosa canina	Hundsrose
	Hainbuche	Rosa nitida	Glanzrose
	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
	Sorbus torminalis	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie lokale Kern- und Steinobstorten

3 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Hochwasser

Im Planungsgebiet kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bodendenkmäler

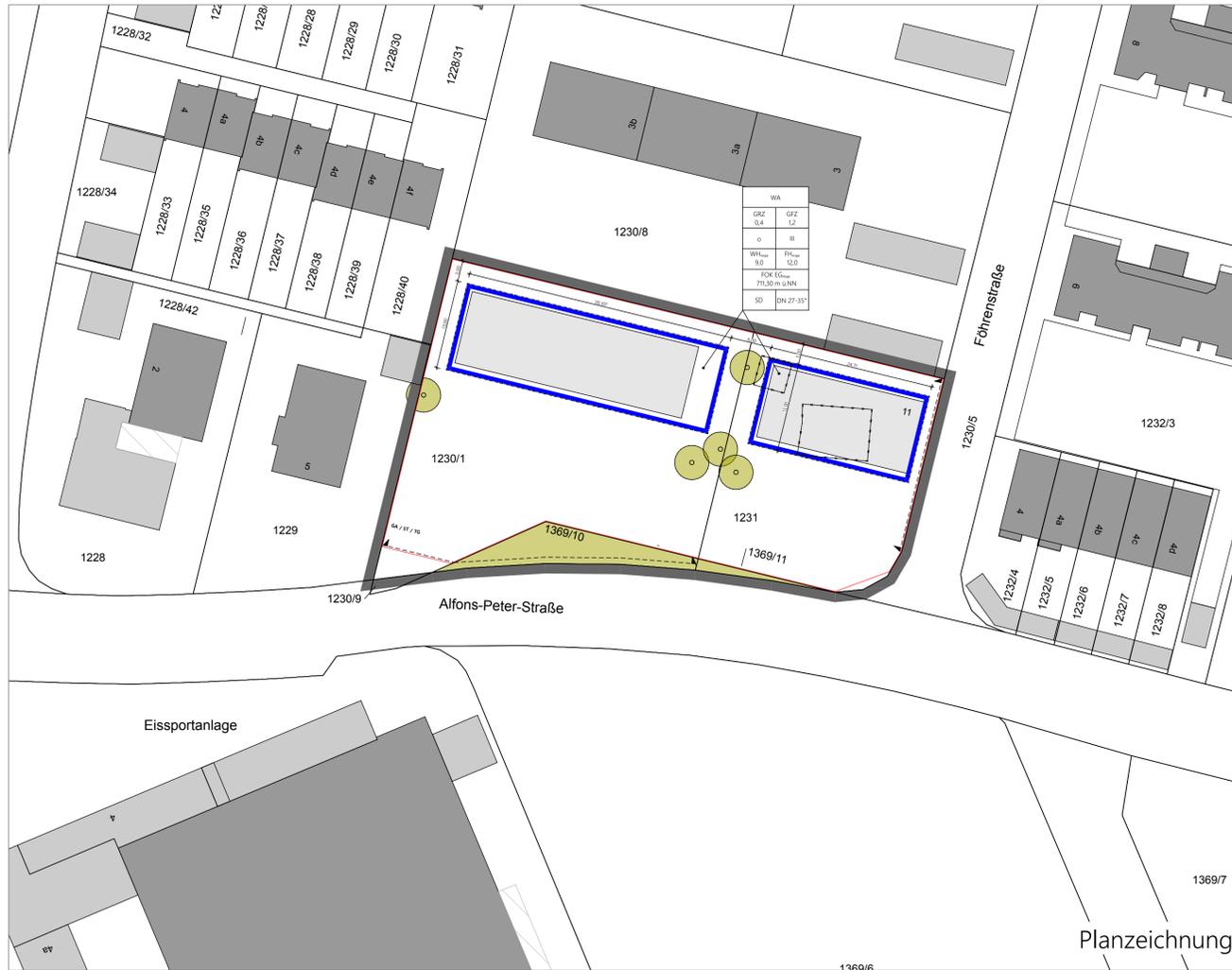
Etwaeige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Feuerwehr

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu stiuieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.



D Verfahrensvermerke

- Der Markt Peiting hat in der Sitzung am _____ die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans mit Grundordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den _____

.....
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Markt Peiting, den _____

.....
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Peiting, den _____

.....
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister



Markt Peiting



Bebauungsplan Nr. 85 "Westlich der Föhrenstraße" nach § 13a BauGB

Planzeichnung M 1/500 mit Satzung - ENTWURF

raumsequenz	Datum	25.07.2023
Plan / Index	e01	
Bearbeitet	ho	
Projekt	pe01/21	
Grundlage	DFK 02.21	