

# 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 516), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2135-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 377), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,4 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalmaß  
GFZ 1,2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maximalmaß  
III Zahl der Vollgeschosse (III) inkl. Dachgeschosse als Höchstmaß  
W<sub>90m</sub> Maximal zulässige Wandhöhe (W<sub>H</sub>) des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone. Gemessen vom Höhenbezugspunkt Gestehkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
FK<sub>12,0m</sub> Maximal zulässige Firsthöhe (FH) des Hauptgebäudes gem. Nutzungsschablone. Gemessen vom Höhenbezugspunkt Gestehkante bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.  
FOK EG<sub>70,30 m UMN</sub> Maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) in Meter über Normal Null (DHNH 2016).

- 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.
  - Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen (GA), Stellplätze (ST) und unterirdische Garagen (UG)

- Verkehrsmittelflächen**  
Zulässige Bereiche zu den Stellplatzanlagen. Die unter Ziff. 6 festgesetzte öffentliche Grundfläche darf ausnahmsweise bis zu einer Breite von 6,0m zur Schaffung einer 2. Zufahrt unterbrochen werden.
- Grünordnung**  
Öffentliche Grünfläche  
Je 600m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist min. 1 Baum gem. Pflanzliste anzupflanzen

## B Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung**  
SD Zulässige Dachform: Satteldach (SD)  
ZP 35° Zulässige Dachneigung als Mindest- und Maximalmaß in Grad 27 - 35
- Örtliche Bauvorschriften durch Text**
  - 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 aneinandergestellte Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen dabei in gleicher Höhe, Dachform und -neigung sowie Dachendeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.
  - 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 gebleibseitig zulässig.  
Bei Flachgaragen sind nur Aufkantungungen mit Attika ohne Dachüberstand zulässig.
  - 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 gekiesetes Flachdach, Metallendeckung, Glas, Metallendeckungen sind dabei nur in Kupfer- und Zinkblech mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
  - 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:  

WA	GRZ	GFZ	III	W <sub>90m</sub>	FK <sub>12,0m</sub>	FOK EG <sub>70,30 m UMN</sub>	SD	DK 27,35°
	0,4	1,2	III			70,30 m UMN		

- Verfahrensvermerke**
  - Der Markt Peiting hat in der Sitzung am 11.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 "Westlich der Föhrenstraße" mit Grundordnung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2023 bis 12.10.2023 öffentlich ausgelegt.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2023 bis 02.10.2023 beteiligt.
  - Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 85 "Westlich der Föhrenstraße" mit Grundordnung nach § 13a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2023 als Satzung beschlossen.

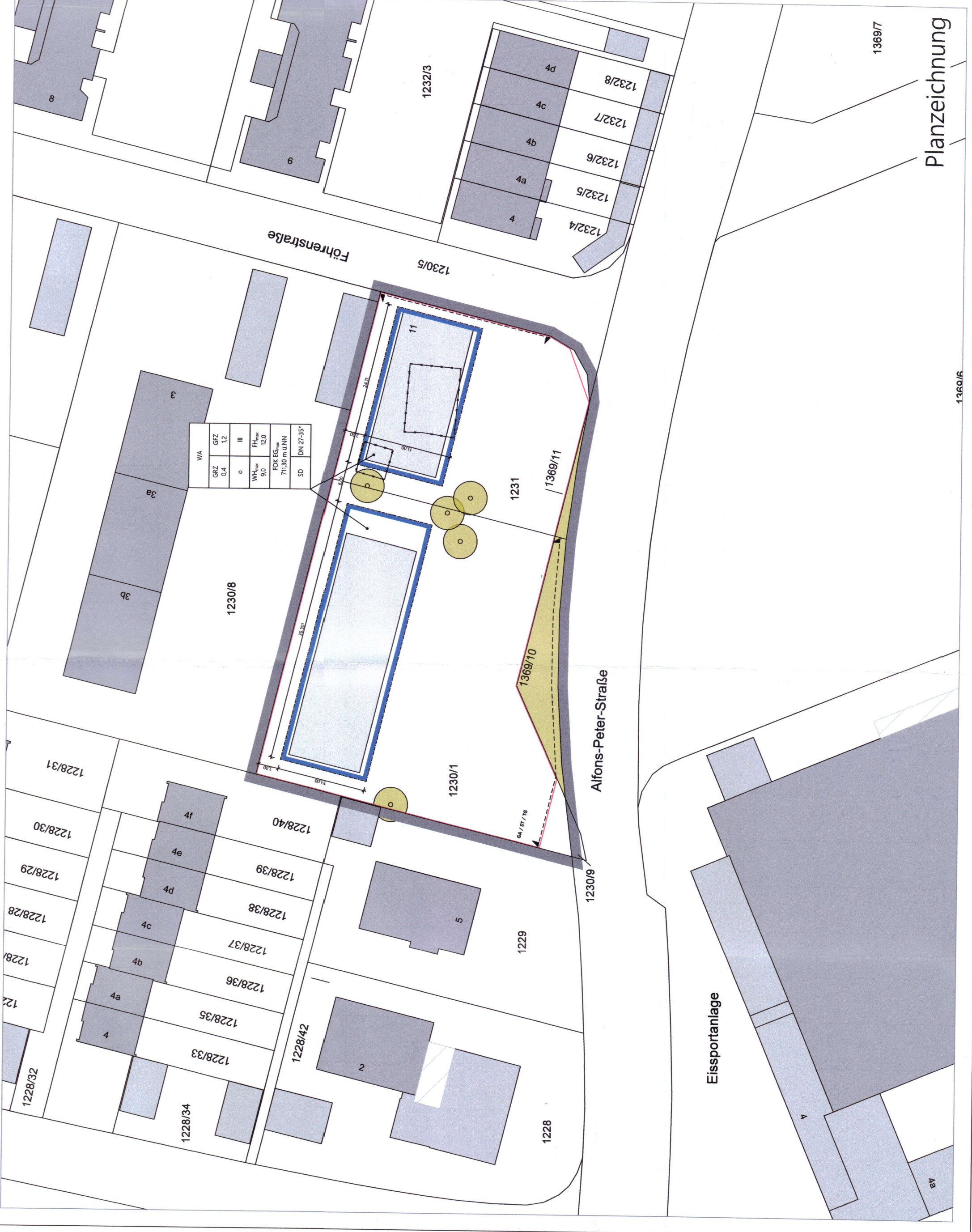
## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Planzeichen**  
Bestehende Flugnummern mit Flurstücknummer  
Haupt- und Nebengebäude Bestand  
Haupt- und Nebengebäude, voraussichtlicher Abbruch  
Bemaßung in Meter
- Pflanzliste**  
Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:  

Bäume I. Ordnung	Büsche und Sträucher:
Acer pseudoplatanus	Cornus mas
Acer platanoides	Cornus sanguinea
Aescul. hippocastanum	Corylus avellana
Fagus sylvatica	Crataegus monogyna
Quercus robur	Ligustrum vulgare
Tilia cordata	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Rhamnus catharticus
Bäume II. Ordnung	Ribes alpina
Acer campestre	Mespilus germanica
Betula pendula	Prunus spinosa
Carpinus betulus	Schlehe
Prunus avium	Rosa canina
Sorbus torminalis	Hundsrose
	Glanzrose
	Schwarzer Hollunder
	Wolliger Schneeball

  
sowie lokale Kern- und Steinobstsorten
- Weitere Hinweise durch Text**  
**Altlasten und Bodenschutz**  
Altlastungen, 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 Planungsgebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldreimung und den Gehörfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeilen 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 auszugestalten, 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**  
Etwalige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalchutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
**Feuerwehr**  
Der Löscharbeitsbedarf 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 Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu stülzen.  
Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

- Ausgefertigt  
Markt Peiting, den 04.09.2024  
Peter Ostermiedler - 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Markt Peiting, den 04.09.2024  
Peter Ostermiedler - 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.09.2023 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 04.09.2024  
Peter Ostermiedler - 1. Bürgermeister



## Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 85 "Westlich der Föhrenstraße" nach § 13a BauGB  
Planzeichnung M 1/500 mit Satzung

**raumsequenz**  
Satzungsnummer: 24  
8770 Neumünster  
Projekt: 01/21  
Tel: +49 8331 96 22 30 6  
www.raumsequenz.de

Datum: 25.07.2023  
Plan/ Index: e1  
Bearbeitet: ho  
Projekt: 01/21  
Grundlage: DFK 02.21