



C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes „Am Roten Berg“ werden alle Grundstücke als Sondergebiet für soziale Zwecke festgesetzt, zulässig sind nur Einrichtungen

- der Kinder- und Jugendhilfe sowie für Menschen in besonderen Lebenslagen
- für Menschen mit Behinderungen
- für Menschen mit seelischer Erkrankung
- für Menschen mit Suchtproblemen
- für Menschen im Alter
- Wohngebäude bzw. Wohnungen für Mitarbeiter des Trägers der Einrichtung Herzogsalmühle, die in Herzogsalmühle tätig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Typ 1 - Einzel- und Doppelhäuser

- offene Bauweise -o- gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: 2
- zulässige Grundfläche ohne Nebenanlagen max. 160 m², für das Doppelhaus auf den Grundstücken Fl.Nr. 771834 und 771836 max. 171 m²
- Hauptbaukörper als Satteldach
- erdgeschossige Anbauten als Pult- und Satteldach zulässig
- Gebäude ohne erdgeschossige Anbauten sind ab EG-Decke überwiegend zu verschalen
- Wandhöhe an keiner Stelle mehr als 6,30 m im Sinne von Art. 6 Abs.3 BayBO. Die Wandhöhe gilt als gedachte Schnittlinie mit dem Urgelände.
- Traufhöhen und Dachneigungen bei Anschluss an Altbauten sind zu übernehmen
- Abstand der zweigeschossigen, nicht durch Nebenanlagen verbundenen Hauptkörper mind. 10 m
- pro Einzelhaus max. 2 WE zulässig
- Dachneigung des Hauptkörpers 23-28 bzw. 32-36 Grad
- Dachneigung von Pultdächern 17-23 Grad
- max. zulässige Grundflächenzahl: 0,3

Typ 2 - Doppel- und Reihenhäuser

- offene Bebauung -o- Reihenhäuserzellen > 50 m sind unzulässig
- Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend
- zulässige Grundfläche ohne Nebenanlagen je Einzelhaus: max. 50 m²
- Hauptbaukörper als Satteldach, die Gebäude auf den Fl.Nrn. 7729/16, 7729/17, 7729/18, 7729/20, 7729/21 und 7729/22 sind in Split-Level-Bauweise mit versetzt aneinander gestellten Pultdächern zu errichten
- erdgeschossige Anbauten als Pult- und Satteldach zulässig
- Gebäude ohne erdgeschossige Anbauten sind ab EG-Decke überwiegend zu verschalen
- Wandhöhe max. 6,30 m, Kniestock über OG-Decke 40 cm; Messpunkt: wie Typ 1
- Abstand der zweigeschossigen, nicht durch Nebenanlagen verbundenen Hauptbaukörper zu anderen, freistehenden Hauptbaukörpern: mind. 8 m
- pro Einzelhaus max. 2 WE zulässig
- Dachgeschossausbau zulässig
- Dachneigung von Satteldächern 23-28 bzw. 32-36 Grad
- Dachneigung von Pultdächern 17-23 Grad
- max. zulässige Grundflächenzahl: 0,3

Typ 3 - Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhaus

- offene Bauweise -o- gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend
- zulässige Grundfläche ohne Nebenanlagen: max. 170 m²
- Hauptbaukörper als Satteldach
- erdgeschossige Anbauten als Pult- und Satteldach zulässig
- Gebäude ohne erdgeschossige Anbauten sind ab EG-Decke überwiegend zu verschalen
- Wandhöhe max. 6,30 m, Kniestock über OG-Decke 40 cm; Messpunkt: wie Typ 1
- Abstand der zweigeschossigen, nicht durch Nebenanlagen verbundenen Hauptbaukörper untereinander mind. 15 m
- pro Einzelhaus einschließlich Dachgeschossausbau max. 6 WE, bei Fl.Nr. 771819 max. 10 WE zulässig
- Dachneigung von Satteldächern 23-28 bzw. 32-36 Grad
- Dachneigung von Pultdächern 17-23 Grad
- max. zulässige Grundflächenzahl: 0,3

Typ 4 - Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhaus

- offene Bauweise -o- gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend
- zulässige Grundfläche ohne Nebenanlagen: max. 470 m²
- Hauptbaukörper als Satteldach
- Anbauten als Pult-, Flach- und Satteldach zulässig
- Wandhöhe max. 6,30 m, festgelegt durch OK Rohdecke Eingangsebene (Haus- eingang) als Bezug zum Urgelände bis Schnittpunkt mit Dachhaut. Kniestock über OG-Decke: 40 cm
- Abstand der zweigeschossigen, nicht durch Nebenanlagen verbundenen Hauptbaukörper untereinander mind. 15 m
- pro Einzelhaus einschließlich Dachgeschossausbau max. 12 WE zulässig
- Dachneigung von Satteldächern 23-28 bzw. 32-36 Grad
- Dachneigung von Pultdächern 17-23 Grad
- zur Unterbringung der PKWs ist eine Tiefgarage unter dem Hauptbaukörper zulässig. Die Grundfläche der Tiefgarage kann größer als die Fläche des Hauptbaukörpers sein.
- max. zulässige Grundflächenzahl: 0,3

3. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Die im Bebauungsplan als Sichtdreiecke markierten Flächen sind von jeder sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,0 m sind innerhalb des Sichtdreieckes zulässig.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- als Grundform für die Gebäude einschl. Nebenanlagen ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist; ausgenommen Zeltdecker
- die Dächer von Hauptbaukörpern sind mit naturroten Ziegeln (ohne Engobe) oder gleichfarbigen Betondachpfannen und Dachüberständen mind. 80 cm zu errichten, ausgenommen Pultdachfirste
- Dachschneitten (Negativgauben) sind unzulässig. Glasdachoberlichten sind bis max. 1/20 der Gesamtdachfläche in zusammenhängenden Flächen zulässig.
- Außenwände sind verputzt oder gestrichen, in hellen Farbtönen; unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten oder als Schalung in Werkstoff Holz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Metall und Kunststoffen sind unzulässig.
- Sichtbetonteile bis 0,5 m Pfeilerbreite als Fassadengliederung sind zulässig.
- Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, Organg oder First einzubauen.
- das Gelände ist in seiner natürlichen Form, soweit als möglich, zu erhalten. Abgrabungen und störende Terrassenwälle sind unzulässig.
- für die Errichtung von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 57 BayBO hinaus Genehmigungspflicht.
- Pergolen und Wintergärten sind zulässig und sollen in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit dem Baukörper und dem Orts- und Landschaftsbild stehen. Benachbarte und/oder zusammengebaute Wintergärten sind mit einheitlichen Materialien zu gestalten.
- Fenster und Fensterwände > 1,5 m² Glasfläche sind zu gliedern.
- Dachgauben und Dachaufbauten sind als stehende Gauben mit Sattel- oder Walmdach ab 35 Grad Dachneigung gestattet; Gaubenfläche max. 1,5 m² pro Gaube; Abstand untereinander mind. 1,5 m. Abstand Gaube zu Organg mind. 2,5 m.

5. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Metall-, Maschendraht- oder Holzstaketenzäune ohne Sockel bis 1,25 m Höhe. Gemauerte Einfriedungen bis 1,25 m Höhe sind pro Grundstück bis max. 10 m² Einzelfläche zulässig.

6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Peiting bestimmt. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Garagen für Kraftfahrzeuge sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Das gilt auch, wenn Garagen aneinander gebaut werden sollen. Freistehende Nebengebäude sind auch mit flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern mit max. 3 Grad Neigung und pergolähnlichem Überbau zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauart, wie Rasengittersteine, Verbundsteinpflaster und dgl. zu befestigen. Nebengebäude und Garagen sind für Haustyp 1 und 2 in einer Größe bis 50 m² und für Haustyp 3 bis 95 m² Grundfläche zulässig. Vor Garagen und Hofzufahrten (als Toranlage) ist ein Stauraum von mind. 5 m von einer Einzäunung freizuhalten.

7. GRÜNORDNUNG

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh- und Fahrfächen und Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum mit Stammumfang 12 cm und je 50 m² Grundfläche 1 Strauch zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb des Pflanzgrüns gem. Abs. A, Legende der zeichnerische Festsetzungen, innerhalb eines 4 m breiten Streifens pro 100 m² je 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 2 Büschen zu hinterpflanzen. Bei Bepflanzung von Kinderspielflächen ist die "Giftpflanzenverordnung" (lumb 1 7/7, 1976) zu beachten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die Niederschlagsfestsetzungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zu beachten. Sollte der Untergrund für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet sein, so sind entsprechende Regenwasserrückhaltungen auf dem Grundstück zu errichten. Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkleiden und einzupflanzen. Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegraphengesetz bleiben davon unberührt. Das Baugebiet ist an das Hydrantenetz des Marktes Peiting anzuschließen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Für Gebäude, welche innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse liegen, ist ein Schallschutznachweis vorhanden. In „GO“ bezeichneten Gebäuden sind Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) nur dann an einer der Strasse zugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn sie über ausreichende Lüftungsmöglichkeiten an einer senkrecht zur Strasse gelegenen Wand verfügen, oder von der Strasse abgewandten Gebäudeseite liegen.

D. HINWEISE

1. Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtwasser zu schützen.
2. Für die anzusetzende Schneelast ist die DIN 1055 Teil 5 zu beachten.
3. Für Mehrfamilienhäuser ab 3 WE ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG.
5. Antennenanlagen sollten unter Dach errichtet werden.
6. Die Häuser sollten stets so ausgelegt werden, daß Eingänge und Öffnungen 0,20 m über der künftigen Aussenbereichsentwässerung liegen, um das Eindringen von wild abfließendem Wasser zu verhindern.
7. Sofern Verdachtmomente für eine frühere Müllablagerung etc. innerhalb des Geltungsbereiches vorliegen sollten, ist eine Altlastenerkundung durchzuführen.

E. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Markt Peiting erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bay. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

1. Änderungsbeschluss 17.03.2009, 23.03.2010, 18.05.2010
2. Öffentliche Bürger und Trägerbeteiligung vom 07.06.2011 bis 07.07.2011
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2011 um Stellungnahme ersucht.
3. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 26.07.2011

Peiting den 18. AUG. 2011
ASAM 1. BÜRGERMEISTER

4. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 12 BauGB) am 28.08.2011 durch Schongauer Nachrichten und schwarzes Brett
5. Inkrafttreten nach vollzogener Bekanntmachung am 28.08.2011

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Marktbauamt Hauptplatz 4, 86971 Peiting, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Peiting den 18. AUG. 2011
ASAM 2. BÜRGERMEISTER

Bekanntmachungsvermerke

1. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:
 - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
2. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE
- FLÄCHEN MIT BESONDEREN VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ)
- GEBÄUDE MIT SCHALLTECHNISCHER AUFLAGE GEM. C9
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES § 9 ABS. 7 BAUGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- HAUSTYP 1 - FESTSETZUNGEN NACH C
- BAUGRENZEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT INTEGRIERTEM FUSSWEG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGLITGRÜN UND FUSSWEG
- FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE PARKSTREIFEN
- PFLANZBINDUNG RANDGRÜN GEM. C
- ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
- SCHALTSTATION
- MASSZAHLEN IN METERN
- SICHTDREIECK § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB
- NEBENGEBAUDE, SOWEIT AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG, MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG:
GA = EINZEL- UND DOPPELGARAGE
GGA = GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- SPIELPLATZ

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUBEHENDENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBAUDE
- TRAFOSTATION
- UNVERBINDLICHER VORSCHLAG FÜR FORM UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
- VORSCHLAG FÜR MÖGLICHE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- VORGESCHLAGENE HAUSZUFahrTEN
- WALDGRENZE

MARKT PEITING
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30c / 1

" ROTER BERG "

Gezeichnet auf der Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung Stand 17.02.2005, sowie der besteh. Ausfertigung vom Bebauungsplan Nr.30c/1, 08.04.1997

MASSSTAB 1:1000

PLANUNG *10. Ausfertigung*
Baubüro Herzogsalmühle
Am Lattenbach 1
86971 Herzogsalmühle
i. A. Müller
Unterschrift