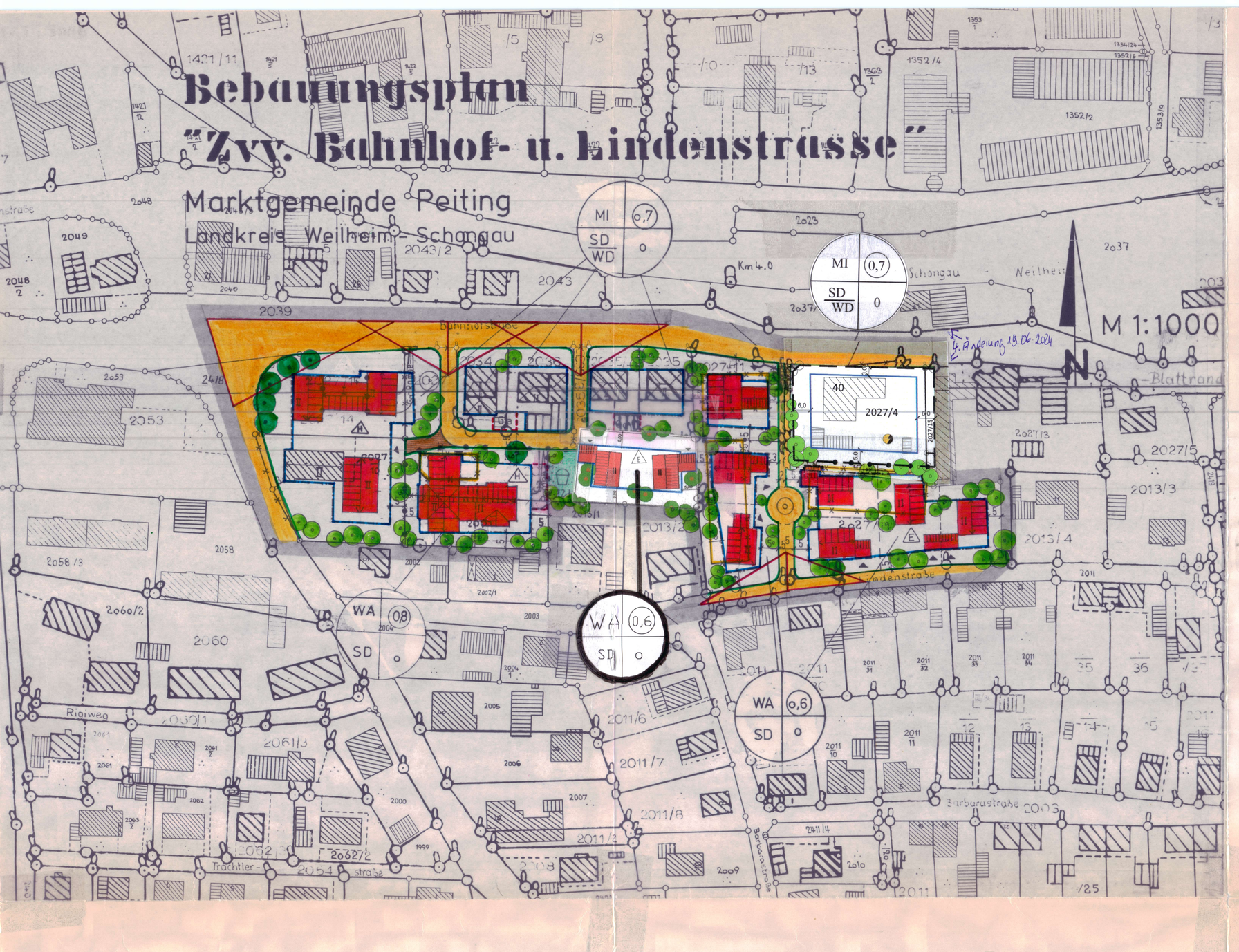
Bebauungsplan
"Zvv. Bahnhof- u. Lindenstrasse"

Marktgemeinde Peiting
Landkreis Weilheim - Schongau



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg
- private Verkehrsfläche, öffentl. gewidmet
- öffentl. Grünfläche Kinderspielplatz - Altersgruppe bis 12 Jahre (giftige 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
- (0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung
- s 5 — Maßzahlen in Meter
- Sichtdreieck
- zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)
- auch Hausgruppe zulässig.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Garagenstandort / überbaute TGa - Rampe
- Trafostation mit Technikmast

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 2027/10 — Flurstücksnummern
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form- und Situierung der neuen Baukörper
- Garagenzufahrt
- Abzubrechende Gebäude
- TGa - Rampe

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-Ingolstadt-Teil)~~ festgesetzt. 4. Änderung 18.6.2009

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 (BGBl. 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.~~ 4. Änderung

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird im WA 0,6 für den Wohnblock auf Flurstück 2001/2027 08, 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 m² 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 m² als absoluten Höchstwert beschränkt.
Ausgenommen ist der Wohnblock auf Flurstück 2001/2027.
Die Mindestgrundstücksgröße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 370 m². 2. Änderung

4. Abstandsflächen:

„Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
4. Änderung

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. 4. Änderung
Im Mischgebiet (MI) ~~und in der Gemeinbedarfsfläche (Post)~~ ist nur ein über 35° geneigtes Sattel- oder Walmdach zulässig.
Die Dacheindeckung h... Farbton zu erfolgen. ...ten ~~(Gauben) unter 35° Dachneigung sind unzulässig.~~ Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m² 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.
„Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. " 4. Änderung

6. Sonnenkollektoren:

„Das Anbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie in Kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden."
4. Änderung

7. Nebengebäude und Garagen:

„Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. " Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Grundstück 60 m² nicht übersteigen. 4. Änderung
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 Strohmatten. 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 Wellblechgaragen, sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe ist im Geltungsbereich nicht gestattet. 4. Änderung

13. Einfriedung:

„Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. ein Meter hohe Zäune mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,10 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können in einer Höhe von 2,00 m erstellt werden. Heckenhinterpflanzungen (ausgen. Sichtdreiecke) sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht höher als 2,00 m werden. "
4. Änderung

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 Thujen 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 (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

15. Sichtdreiecke:

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

D) Hinweise:

Schneelast:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 156 kp/m² waagrechter 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. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer ~~Bekanntmachung/Auslegung~~ durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 30.08.1989 gemäß § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.06.1990 bis 20.07.1990 im Marktbauamt Peiting öffentlich ausgelegt.

d) 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.
AZ 610-2-8.Pei Nr. 25-540.11

Schongau / ~~Weilheim~~ i.OB, 10.03.1992

München, Rohrsetz

☐ 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/Schw. Bote gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes (Abs. e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting, den 05.11.1991 Siegel 1. Bürgermeister Sesar

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, im 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, 06.08.1988 Planungsstelle Wasmeier

Änderungen:

geändert: 21.06.1989 (Serban)
geändert: 28.02.1990 (Nadler)
18.04.1990 Steinkopf

1. Ausfertigung