



A... Ausfertigung

Markt Peiting

Bebauungsplan Nr. 58 „An der Wanderhofstraße“

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch eine höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf max. 180 m², je Doppelhaushälfte und je Reihnhaus auf max. 90 m² als Höchstwert beschränkt.

Dabei dürfen jedoch die nachstehenden Geschossflächenzahlen (GFZ) nicht überschritten werden:

Freistehendes Einzelhaus:	0,55
Reiheneckhaus/Doppelhaus:	0,65
Reihenmittelhaus:	0,90

3. Grundform

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite, beim Doppelhaus und Reihnhaus bezogen auf das Gesamtgebäude.

4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22 – 28° bzw. 35° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem Farbton; Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 30 cm vorzusehen, Kastengesimse sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Reihenhäusern zulässig, deren Dachneigung mind. 35° beträgt. Diese Gauben sind nur Stehgaube mit Walmdach ohne Vordach mit Blech eingedeckt und verkleidet zulässig, max. Gaubenbreite 1,40 m (Außenkante), Mindestabstand untereinander 2,0 m, zum Ortgang 2,50 m. Auf Art. 30 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.

5. Nebengebäude und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung des Marktes Peiting. Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, oder in den dafür festgesetzten Flächen. Nebengebäude bis 20 m² Grundfläche dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zu öffentlichen Flächen müssen diese Nebengebäude einen Abstand von 2,0 m einhalten. In Vorgärten (Straßenseite) dürfen keine Nebengebäude errichtet werden. Bei Reihemittelhausparzellen sind Nebengebäude bis zu einer Größe von 10 m², maximal aber 15 % der Gartenfläche zugelassen. Garagen und Nebengebäude sind – sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind – mit geneigtem Satteldach an das Hauptgebäude mit einer Dachneigung 18 – 28°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Vor den Garagen bzw. Grundstückszufahrten ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf. Der Dachgeschossausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock – sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind – ist unzulässig.

6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz, Putz und Naturstein zulässig.

- a) 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 Strohmatte.
- b) Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen zulässig.

7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenräume können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern in Gruppen bepflanzt werden.

8. Gartenflächen

- a) die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Granzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

9. Sichtdreiecke

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

10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugensteine, Pflasterung etc.) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

11. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist bei gut wasserleitendem Untergrund (Sand-, Kiesboden) auf den Grundstücken zu versickern. Weist der Untergrund tonigen Schluff bis schluffigen Ton aus, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu leiten.

Hinweis: Das Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Denzer v. 19.09.97 ist bei der Planung zu berücksichtigen.

12. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

13. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Telekom AG nach dem TWG bleiben davon unberührt. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

14. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

15. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung. Beim Nutzungsbereich 5 wird für alle Gebäude eine Grenzbebauung festgesetzt. Für eventuelle Anbauten (z.B. Wintergärten) wird Grenzbebauung festgesetzt. Diese sind mit Dachneigung von 22°, einer Traufhöhe von max. 2,5 m und einer Anbautiefe von max. 2,8 m zu errichten.

16. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Eingangsstufe der Gebäude darf nicht mehr als 30 cm über Oberkante Straße liegen. Die Oberkante Eingangsstufe der Gebäude auf den Grundstücken FINr. 788/72, 788/73, 788/74, sowie auf den Bauparzellennummer 3, 4 und 5 darf nicht mehr als 68 cm über Oberkante Straße liegen. Doppelhaushälften und Reihenhäuser müssen auf gleichem Niveau mit gleicher Geschoßhöhe errichtet werden. Die Firstlinie der Doppelhaushälften und Reihenhäuser darf nicht versetzt werden.

17. Immissionsschutz

Entlang der Bahnlinie Peiting-Schongau ist ein Streifen von 35,0 m, gemessen Achse Bahnlinie, von Wohnbebauung freizuhalten. Hinweis: Die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung der Fa. Möhler und Partner ist zu berücksichtigen.

18. Aushub

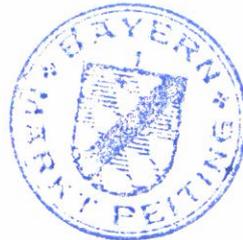
Im gesamten Geltungsbereich ist der Humus- und Rotlageabtrag mit einem Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu tätigen. Radlager oder Schubraupen dürfen für diese Arbeiten nicht verwendet werden. Der Humus und Rotlageabtrag ist im Vorfeld dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmäler, Hofgraben 4, 80539 München, zu melden. Hinweis: Nach erfolgter Untersuchung wird eine Aushubgenehmigung erteilt (Art. 7 DSchG). Auf eine mind. 4-wöchige Auswertungsfrist wird hingewiesen.

D) Hinweise

1. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelast der entsprechenden DIN-Norm zugrunde zu legen.
2. Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtwasser zu schützen.
3. Durch Ausbringung von Landwirtschaftdünger können Geruchsimmissionen und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten.
4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen freigelegt werden, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG
5. Antennenanlagen sollen unter Dach errichtet werden.
6. Das Baugebiet wird von einer 20 kV-Freileitung durchschnitten. In der Schutzzone für Bauvorhaben sind die Sicherheitsabstände gemäß VDE 0132 zu beachten.
7. Bei Gebäuden, die weniger als 50 m von der Bahnlinie WM-SOG entfernt stehen, sind die Baugruben bahnseitig mit grobkörnigem scharfgebrochenen Schotter zu verfüllen.
8. Bei Grundstücken mit Hanglage können wildabfließende Niederschlagswässer in die Häuser eindringen.

Peiting, den 27.07.2011

Asam
1. Bürgermeister



Siegel