1. Ausfertigung

MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN

"ZWISCHEN BARBARASTRASSE UND BAHNHOFSTRASSE"

N

M 1:1000

TEXTTEIL

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen.

- Grenze des Geltungsbereiches
- SO — Eigentumsweg, öffentlich gewidmet
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Kinderspielplatz für Kleinkinder Mehrfamilienhäuser (M) , private Nutzung
- Straßenbegleitgrün
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- (II) — Geschoßflächenzahl z.B.: 0,8

- 160 m² EH / 90 m² DHH — z.B. 160 qm für einzelhaus ——— pro Baueinheit bei z.B. 90 qm für Doppelhaushälfte doppelt bebauten Grundstücken
- △ — nur Doppelhäuser zulässig (bis max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (bis max. 3 Wohneinheiten)
- E D — nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig (bei Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten)
- A — auch Mehrfamilienhäuser zulässig (ab einschließlich 4 Wohneinheiten)
- DN 35°-38° — Dachneigung z.B.: 35 - 38 Grad Wenn Bestand steilere oder flachere Dachneigung hat, genießt er bis Abbruch Bestandsschutz
- 18 WE — z.B. 18 Wohneinheiten Auf den Fl.Nrn 2015 und 2019/2 sind max 33 Wohneinheiten und auf den Fl.Nrn. 1784 und 1784/8 sind max 15 Wohneinheiten zulässig!

3. Änderung Fr.

- I + D — Haustyp: zwingend 1 Vollgeschoß, über dem 1. Vollgeschoß nur konstruktiven Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig. Das Dachgeschoß darf die Vollgeschoßgrenze überschreiten.
- I + D — Haustyp: max. 1 Vollgeschoß, über dem 1. Vollgeschoß Kniestock bis max. 1,0 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut zulässig. Das Dachgeschoß darf die Vollgeschoßgrenze überschreiten.
- II — Haustyp: max. 2 Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoß nur konstruktiver Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig.
- II + D — Haustyp: max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß mit konstruktivem Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette, zulässig. Das Dachgeschoß darf die Vollgeschoßgrenze überschreiten.
- Fläche für Stellplätze
- Gg — Fläche für Garagenstellplätze
- TG — Fläche für Tiefgaragenstellplätze
- Tiefgaragenrampe, die Rampe ist allseitig zu umbauen und lärmabschirmend auszukleiden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze Die auf den Fl.St.Nrn. 2016/3, 1782/10,1782/12,1782/13, 1782/14 und 2019/2 befindlichen Nebengebäude, die sich außerhalb der Baugrenzen bzw. Ga-Flächen befinden, genießen Bestandsschutz bis zum Abbruch, soweit für sie nicht Ziffer 7. letzter Absatz zutrifft.
- Grundsicherung (GD), siehe 16.) Immissionsschutz
- neu zu pflanzende Bäume
- zwingend zu erhaltender Baumbestand, der zwingend zu erhaltende Baumbestand ist bei Baumaßnahmen zu sichern. Die erforderlichen Baubstände sind einzuhalten.
- Sichtdreieck
- 1.1+.1 — Maßzahl in Metern
- Hauptfirstrichtung (Nebenfirstrichtungen sind auf vorgeschrieben / Anbauten zulässig)
- vorhandene Hauptfirstrichtung auf Bestand, genießt Bestandsschutz bis zum Abbruch

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 1791 — unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- 1791 — Flurstücksnummer
- TS/B — Trafostation Bestand
- Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Teilungsvorschlag

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die Grundflächenbegrenzung und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Die max. zulässige GFZ wird in der Planzeichnung festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist, oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt.

3. Grundform - Überbaubare Grundfläche -

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die Überbaubare Grundfläche ist mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine GRZ von 0,4 anzuwenden.
§ 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.

Auf den Fl.-Nrn. 1782/8, 1782/9, 1782/10, 1782/12 sind, außer im hinteren Grundstücksteil Einzelhäuser, nur Anbauten an den bestehenden Rechteckhäusern zulässig, die 1/5 der Länge nicht Überschreiten.

3. Änderung Fr.

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäude zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist.

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Einzel- und Doppelhäuser (ED) und Mehrfamilienhäuser (M) sind mit 35 Grad bis 38 Grad und 45 Grad steilen Satteldächern, wie im Plan gebietsweise abgegrenzt, auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturgrauen Farbtönen zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
Dachgauben und Dachaufbauten sind entweder als stehende Gauben mit Satteldach oder als Schleppgauben mit einer max. Breite von 1,20 m ab einer Dachneigung von 35 Grad gestattet. Der Gaubenabstand hat mind. 1,50 m zu betragen.
Kastengauben sind unzulässig. Bei Doppelhaushälften sind First- und Traufhöhe sowie Dachneigung einheitlich auszubilden, die Fassaden sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
Dachflächenfenster sollten nach Möglichkeit vermieden werden.

Schneelasthinweis

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 156 kp/qm Grundfläche angesetzt.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen sind im Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind- mit Satteldach mit mind. 24 Grad Dachneigung zu errichten, die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.
Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen.
Dies findet keine Anwendung wenn an eine vorhandene Pultdach- oder Flachdachgarage / - nebengebäude angebaut wird. Dann muß Satteldach erstellt werden. Auf Garagen und Nebengebäuden ist kein Kniestock erlaubt.
Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
Garagen und Nebengebäude sind nur erdgeschossig zulässig.
Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind bis zu 50 cbm umb. Raum außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die öffentlich rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

7a. Tiefgaragen

Die notwendigen Garagenstellplätze bei Mehrfamilienhäusern (M) ab einschl. 4 Wohneinheiten sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Rampen sind allseitig zu umbauen und schallabschirmend zu verkleiden.
Je Wohneinheit ist mindestens 1 TGa-Platz festzusetzen. Die 30 % - Regelung bei Mehrfamilienhäusern gem. der Landkreis-Stellplatzrichtlinie ist nicht anzuwenden.

8. Fassaden

Die Fassaden sind 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; Holzverkleidung im Wechsel zu Putz ist möglich. Balkenbrüstungen sind in Holz auszuführen.
Putzanstriche sind in lichten Farben auszuführen.
Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis max. 2,0 m Höhe 5,0 m Tiefe zulässig.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.
Das Niederschlagswasser von Dachflächen muß dem Untergrund durch Versickerung zugeführt werden.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lager, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wohlbehältgaragen ist im Geltungsbereich nicht gestattet, ebenso die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen, Boote und Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien.

12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzaun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel sind unzulässig.
Zwischenzäune sind in der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
Zaununterzepflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten und mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist nur eine Zaunhöhe von max. 0,8 m zulässig.

13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bauvollfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum und pro 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.

13a. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag für Mehrfamilienhäuser ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

14. Sichtdreiecke

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

15. Bodenversiegelung

Stellplätze, Ga-Vorplätze, Stauräume, Hofflächen sowie Gehwege und Terrassen sind wasserdurchlässig auszuführen, ausgenommen sind TGa-Rampen.
Teer- und Asphaltflächen sind nicht zugelassen auf Privatgrundstücken.

16. Immissionsschutz

Wegen Immissionen durch Verkehr (Gewerbe- und Industriezufahrt, Bayka-Gelände) wird für unten genannte Gebiete Grundrißorientierung (GD) festgelegt:
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen in der ersten Bauzeile entlang der Schönriedlstraße sowie der Bahnhofstraße dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume u. dgl.) nicht auf der Straßenseite angeordnet werden, es sei denn, sie besitzen ein zum Lüften geeignetes Fenster/Tür nach Süden, Westen oder Norden (Schönriedlstraße) bzw. Osten, Süden oder Westen (Bahnhofstraße).

Bebauungsplan "zwischen Barbara- und Bahnhofstraße"
Markt Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

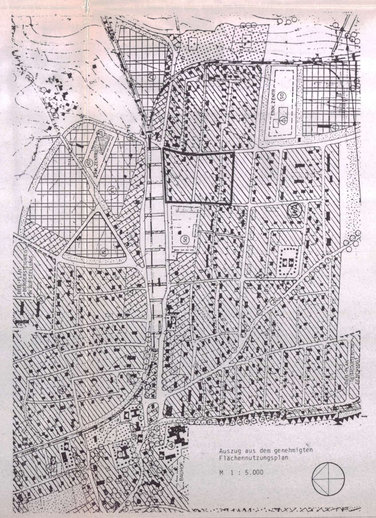
1. Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. (RE von 31.03.83 - Nr. 422-4621.1-4M-13.1)
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für dieses Gebiet bestand noch kein Bebauungsplan.
3. wegen dringenstem Wohnraumbedarf soll die Bebauung stärker verdichtet und die Bauzäume durch fließende Baugrenzen offener gestaltet werden.
4. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat der Markt Peiting mit Beschluß vom 18. Sept. 1989 die Erstellung des Bebauungsplanes "zwischen Barbara- und Bahnhofstraße" beschlossen.
5. Der Auftrag für die Planungsarbeiten wurde den Architektenbüro Brems & Asanger, Münchnerstr. 32, 8922 Peiting, Tel. 08861/67348 Fax. 08861/67740 übertragen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Das Baugebiet liegt im östlichen Ortsbereich von Peiting.
   Es wird umgrenzt von: a) im Norden vom Gebiet um die Bahnlinie Schongau-Weilheim
   b) im Osten von der Wohnbebauung
   c) im Westen von Sondergebiet (Bundeswehr-Gelände) und Wohnbebauung.
   d) im Süden von noch nicht bebauten Wohngebiet
2. Das Gebiet ist größtenteils mit Ein-, Zweifamilien- und Doppelhäusern bebaut.
3. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,8 ha. Das Gelände ist eben.
4. Der Untergrund besteht aus kiesigem Kies - . Material. Der Grundwasserstand liegt ca. 4 m . m unter Geländeoberfläche.
5. Erhaltenswerter Baumbestand ist vorhanden.

C) Geplante bauliche Nutzung:

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ausgewiesen.
2. Der Bestand soll festgeschrieben werden, Erweiterungsmöglichkeiten sollen gegeben sein.
3. Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen vorhanden.
   Die Bebauung der noch vorhandenen freien Parzellen ist in der gleichen Weise vorgesehen. Zusätzlich einer Mehrfamilienhausserbebauung.



Auszug aus den genehmigten Flächennutzungsplan
M 1 : 5.000

D) Erschließung:

1. Das Baugebiet ist über vorhandene Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Netz der Lechwerke (LEW) gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung des Marktes Peiting sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über den bestehenden Gemeindekanal beseitigt.
5. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Verfahrensvermerke: zum Bebauungsplan" zwischen Barbarastr. u. Bahnhofstr." Markt Peiting

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeverordnung 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 ~~Bürgerversammlung/Auslegung~~ ..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele einer Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 28.08.1991 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.April ..... bis 28 Mai 1992 im Rathaus ..... öffentlich ausgelegt.

d) Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 07.04.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 10 November 1992 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.
- X mit Schreiben vom 09.03.1993 ..... erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.
- ○ mit Schreiben von ..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom ..... Bestätigt ist.

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 15.09.1993 durch Schongauer Nachrichten/Schongauer Anz. gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Peiting, den 15.09.1993 Siegel: Bürgermeister

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 dem Marktes geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von den Markt gem. § 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 dem Markt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Planfertiger:

Architekturbüro
Brems und Asanger
Münchnerstrasse 32
8922 Peiting

Datum: 23.07.1991

geändert: 17.01.92
geändert: 30.03.92
geändert : 06.08.92

Schongau, den 30.09.93
Landratsamt Weilheim-Schongau
— Dienststelle Schongau —
L 4 - 3