

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES § 9 ABS. 7 BAUGB
- z. B. HAUSTYP 4 - FESTSETZUNGEN NACH C
- BAUGRENZEN
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 ABS. 1 Nr. 11 BAUGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT INTEGRIERTEM FUSSWEG
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBELEITGRÜN UND FUSSWEG
- FUSSWEG
- FUSSWEG MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ALS RETTUNGSWEG
- ÖFFENTLICHE PARKSTREIFEN
- PFLANZBINDUNG RANDGRÜN GEM. C
- SCHALTSTATION
- MASSZAHLEN IN METER
- SICHTDREIECK § 9 ABS. NR. 10 BAUGB
- z. B. NEBENGEBÄUDE, SOWEIT AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG, MIT ANGABE DER ZWECKBESTIMMUNG:
GA = EINZEL- UND DOPPELGARAGE
GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGE
A = ABSTELL- UND FAHRRADDRÄUME
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAUWEISE

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUHEBENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 7709 FLURSTÜCKSNUMMER
- BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- UNVERBINDLICHER VORSCHLAG FÜR FORM UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- VORGESCHLAGENE HAUSZUFahrTEN
- WASSERFLÄCHE

C) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für das Gebiet „Kapellenfeld“ werden alle Grundstücke als Sondergebiet für soziale Zwecke festgesetzt.

Zulässig sind nur Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, Einrichtungen für Menschen in besonderen Lebenslagen, Menschen mit Behinderung, Menschen mit seelischer Erkrankung, Menschen mit Suchtproblemen, Menschen im Alter, sowie Büros und ein Wirtschafts-, Versorgungs- und Freizeitzentrum.

Im Einzelnen werden errichtet:

- Wohnmöglichkeiten für Frauen und Männer in besonderen Lebenslagen; Einzel- und Doppelhäuser für je sieben bis acht Personen (Typ 4).
- Appartementshäuser als Reihenhäuser für je 10 bis 12 Personen pro Reihenhäuser (Typ 5).
- Büros und ein Wirtschafts-, Versorgungs-, und Freizeitzentrum (mit Möglichkeiten der Bewegungstherapie), (Typ 6).
- Speisesaal und Mehrzweckraum (Typ 7).
- Rollstuhlgerechte Kneippanlage mit Nebengebäude (Typ 8).

2. Maß der baulichen Nutzung

Typ 4 - Einzelhausbebauung als Mehrfamilienhäuser

- Offene Bauweise - o - gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO
- Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend
- überbaute Grundfläche ohne Nebenanlagen max. 380 m²

- Hauptbaukörper als Sattel- oder Zeltdach
- erdgeschössige Anbauten mit Pult- und Satteldach zulässig
- Gebäude ohne erdgeschössige Anbauten (als Pult- und Satteldach zulässig) sind ab EG-Decke überwiegend zu verschalen
- Wandhöhe 5,80 m, Messpunkt: von Rohdecke KG bis UK Sparren an der Außenwand gemessen
- Abstand der zweigeschössigen, nicht durch Nebenanlagen verbundenen, Hauptkörper untereinander mind. 7 m
- pro Einzelhaus max. 6 WE zulässig

Typ 5 - Einzelhausbebauung als Appartementshäuser

- geschlossene Bebauung - g -
- Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend
- überbaute Grundfläche ohne Nebenanlagen max. 780 m²

- Hauptbaukörper als Satteldach
- erdgeschössige Anbauten als Pult- und Satteldach zulässig
- Gebäude ohne erdgeschössige Anbauten sind ab EG-Decke überwiegend zu verschalen
- Wandhöhe 6,30 m, Kniest. über OG-Decke 40 cm, Messp. wie Typ 4
- Pro Einzelhaus max. 40 WE zulässig
- Dachneigung von Satteldächern 17 – 24 Grad
- Dachneigung von Pultdächern 12 – 18 Grad

Typ 6 - Einzelhausbebauung mit Sondernutzung als Freizeitzentrum

- geschlossene Bebauung - g -
- Zahl der Vollgeschosse: 2, max.
- überbaute Grundfläche ohne Nebenanlagen max. 900 m²

- Hauptbaukörper als Pult-, Sattel- oder Zeltdach zulässig
- erdgeschössige Anbauten als Pult- und Satteldach zulässig
- Gebäude ohne erdgeschössige Anbauten sind ab EG-Decke überwiegend zu verschalen
- Wandhöhe 6,30 m, Kniest. über OG-Decke 40 cm, Messp. wie Typ 4
- Dachneigung von Satteldächern 17 – 24 Grad
- Dachneigung von Pultdächern 12 – 18 Grad

Typ 7 -

- offene Bauweise - o -
- Zahl der Vollgeschosse 1 – zwingend – unterschiedliche Höhen innerhalb des Gebäudes zulässig.
- Neberräume des Saales aufgrund der Niveauunterschiede im Gelände im Erdreich zulässig. Geländeüberdeckung als Gründach mit mindestens 0,60 m. Die Begrünung ist dem vorhandenen Umfeld anzugleichen.
- Überbaute Flächen: GR max. = 540 m² davon max. Fläche des Saales = 250 m² und max. Fläche der Neberräume = 290 m².
- Wandhöhe: Saal max. 5,20 m Nebengebäude max. 2,75 m Die Wandhöhe ist gemäß Art. 6 BayBO ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen. Hinzu ca. 60 cm Überdeckung Flachdachbegrünung.
- Dachform: Kegeldach mit aufgesetztem Belichtungskegel Dachneigung: 13 – 15 °, Belichtungskegel mit max. Höhe von 2,0 m als Kegeldach mit Neigung von 40-45° Zulässig ist kegelförmiges Oberlicht mit Neigung von 40-45° und einem Durchmesser von max. 4,0 m. Belichtungskegel max. – Höhe ab Konstruktionskranz 2,0 m Geländebearbeitung: Im Bereich der Flachdachbegrünung sind Geländeänderungen bis zu 1,5 m in Geländeübergängen gestattet. Die Geländeänderungen sind harmonisch mit einem max. Böschungswinkel von 30° in das natürliche Gelände einzubinden. Im Bereich der Übergänge zum Platz oder Niveau Zugang Saal sind Stützmauern zulässig. Verkleidungen sind mit naturgebrochenem, grob kalibriertem Naturstein herzustellen. Pergolen sind mit einer Auskrägung von max. 2,50 m als Sonnenschutz zulässig. Als Konstruktionselemente sind Stahl und Holz zulässig, Ansatz der Konstruktion unterhalb der Traufe.

Typ 8 -

- offene Bauweise - o -
- Zahl der Vollgeschosse: 1
- überbaute Fläche Kneippbecken und Nebengebäude max. 150 m²
- Wandhöhe max. 4,50 m Die Wandhöhe ist gemäß Art. 6 BayBO ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen.
- Dachform als Sattel, Walm oder Zeltdach
- Dachneigung: Satteldach 17 – 24 °
- Dachneigung: Zeltdach 24 – 32 °

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BAUGB

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

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Als Grundform für die Gebäude einschl. Nebenanlagen ist ein Rechteck (Ausnahme Typ 7 und 8) zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist, ausgenommen Zelt und Kegeldächer.
- Die Dächer von Hauptbaukörpern sind mit naturroten Ziegeln (ohne Engobe) oder gleichfarbigen Betondachpfannen und mit Dachüberständen von mind. 80 cm zu errichten, ausgenommen Pultdachfirste, Kegeldach Typ 7 und Zeltdach Typ 8. Dacheindeckung aus Zink bzw. Aluminium sind in Bahnen blindfrei (matt) auszuführen. Kollektoren in Form von Bahnen direkt auf Dachkonstruktion geklebt und Module im Süd-, und Südwestteil sind zugelassen, ebenso Belichtungskegel mit max. Höhe von 2,0 m als Kegeldach mit Neigung von 40-45°
- Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig. Glasdachoberlichte sind bis max. 1/20 der Gesamtdachfläche in zusammenhängenden Flächen zulässig, ausgenommen Typ 7. Zulässig ist kegelförmiges Oberlicht mit einer Neigung von 40 – 45 ° und einem Durchmesser von max. 4,0 m.
- Außenwände sind verputzt oder gestrichen, in hellen Farbtönen, unter Ausschluss künstlich stark gemusterter Putzarten oder als Schalung in Werkstoff Holz auszuführen.
- Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen und asbestgebundenen Stoffen 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, Ortgang oder First einzubauen.
- Das Gelände ist in seiner natürlichen Form, soweit als möglich, zu erhalten; Abgrabungen und störende Terrassenwände sind unzulässig.
- Geländebearbeitung im Bereich Typ 7: Aufgrund der Erdüberdeckung der eingegrabenen Neberräume entsteht zum natürlichen Gelände ein Unterschied von ca. 3,0 m in Teilbereichen. Für die Errichtung von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 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.

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. Ausnahme Mauern gemäß zeichnerischer Festsetzung A.

6. Nebenanlagen Stellplätze und Garagen

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen 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.

Freistehende Nebengebäude sind auch als flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit max. 3° Neigung und pergolähnlichem Überbau zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart, wie Rasengittersteine, Verbundpflaster und dgl., zu befestigen. Nebengebäude und Garagen sind für Haus Typ 4, 5 und 6 in einer Größe bis 95 m² Grundfläche zulässig. Vor Garagen und Hofzufahrten (ab Toranlage) ist ein Stauraum von mind. 5 m von einer Einzäunung freizuhalten.

7. Grünordnung

Die unbebauten Grundstückflächen sind, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen und Stellplätze erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro 300 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Baum mit Stammumfang 12 cm und je 50 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb des Pflanzengrüns gem. Abs. A Legende für zeichnerische Festsetzung, innerhalb eines 4 m breiten Streifens pro 100 m² je 2 hochstämmige Bäume zu pflanzen. Einfriedungen sind pro 10 lauf.m mit 2 Büschen zu hinterpflanzen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Abwässer sind entspr. der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten. Niederschlagswasser sind, soweit dies der Untergrund erlaubt, auf dem Grundstück zu versickern. Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkleiden und einzupflanzen. Sämtl. Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der deutschen Bundespost nach dem Telegraphenwegesgesetz bleiben davon unberührt. Das Baugebiet ist an das Hydrantennetz des Marktes Peiting anzuschließen. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2. LEP)

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFriEV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFriEV)

D) Hinweise

1. Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtwasser zu schützen.
2. Für Mehrfamilienhäuser ab 3 WE ist mit dem Bauantrag ein Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSCHG.
4. Antennenanlagen sollten unter Dach errichtet werden.
5. 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.
6. Sofern Verdachtsmomente für eine frühere Müllablagerung etc. innerhalb des Geltungsbereiches vorliegen sollten, ist eine Altlasterkundung durchzuführen.

E) Verfahren

Der Markt Peiting erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BAUGB), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art 91 der Bay Bauordnung (BAYBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung

1. Aufstellungsbeschluss	am	23.06.1993
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Par. 3 Abs. 1 BAUGB)	vom	15.11. bis 16.12.1993
3. Öffentliche Auslegung (Par. 3 Abs. 2 BAUGB)	vom	19.08 bis 20.09.1994
4. Satzungsbeschluss (Par. 10 BAUGB)	am	10.04.1995
5. Genehmigung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau AZ (Par. 11 BAUGB)	610-2/46 – S 40 vom	27.07.1995
6. Ortsübliche Bekanntmachung (Par. 12 BAUGB)	am	16.11.1995

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Marktbauamt, Raiffeisenbank 1, Stock Zimmer 35, 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 Par 44, 214 und 215 BAUGB wurde hingewiesen.

Peiting, den

1. Bürgermeister

MARKT PEITING
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU



BEBAUUNGSPLAN Nr. 30c

" KAPELLENFELD "

Gezeichnet auf der Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung Stand 17.02.2005, sowie der bestehenden 2. Ausfertigung vom Bebauungsplan Nr.30c

MASSTAB 1:1000

PLANUNG

Baubüro Herzogsägmühle
Architekt Wolfgang Bauer
Am Latterbach 1
86971 Herzogsägmühle

Unterschrift

Herzogsägmühle, 15.11.2011