



Markt Peiting

Der **Bebauungsplan Nr. 48, "Eiselenweg / Peitnachtal", 1. Änderung** - umfassend die Fl. Nr. 1001/3, 1004, 1004/3, 1004/5, 1004/6, 1005, 1005/2, 1203 T1, 3307/4, 3307/18 - ersetzt die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 48, "Eiselenweg / Peitnachtal" vom 23.05.2006.

Der Markt Peiting erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Qualifizierter Bebauungsplan
- E Einfacher Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Von den **allgem. zulässigen** Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell **unzulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers:
Bei Doppel- und Einzelhaus = 180 m²
Bei Doppelhaushälfte = 90 m²
max. Unter-/Hanggeschoss + 2 Vollgeschosse zulässig

Höhe baulicher Anlagen:
Die Wandhöhe ist das Maß von oben genannter Bezugshöhe bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.
Dieser beträgt **max. 30 cm** über OK Straße an der Grundstücksgrenze.
Die max. Wandhöhe wird traufseitig gemessen. (sh. Geländeschnitte A-A bis C-C)

Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von oben genannter Bezugshöhe bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.
Werdene Einzelhäuser mit unterschiedlichen Bezugshöhen zu Doppelhäusern zusammengefasst, ist als Bezugshöhe das Mittel aus den festgesetzten Bezugshöhen zu wählen.

Zahl der Wohneinheiten:
Je Einzelhaus 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
Die Baugrenzen dürfen durch die Flächen von Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Systemskizzen: Split - Level - Bauweise sowie geschossweise Bauweise

Typ 2b Geländeschnitt A - A

Typ 2a Geländeschnitt B - B

Typ 1 Geländeschnitt C - C

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Stellplätze, ausserhalb der Baugrenzen
Flächen für Garagen / Carports, ausserhalb der Baugrenzen

5. Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäudeform:
Als Grundform des jeweiligen Gesamtbaukörpers ist ein Rechteck zu wählen, dessen Wandraänge an der Traufseite mind. 5/4 der Giebelbreite beträgt.

Dächer der Hauptgebäude:
Satteldächer, Pultdächer und versetzte gegenläufige Pultdächer sind zulässig.

Dachneigungen der Hauptgebäude:
Satteldächer von 20° - 35°
Pultdächer von 12° - 20°
versetzte gegenläufige Pultdächer auch unterschiedliche Dachneigungen bzw. unterschiedliche Traufhöhen

Dachenschnitte sind unzulässig.

Dachfenster, Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel (Wiederkehr) sind zulässig.
Die Firsthöhe von Dachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel muss erkennbar unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen.

vorgeschriebene Firstrichtung

Dächer der Nebengebäude:
Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profiligleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dachendeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports sind profiligleich mit gleicher Dachneigung und Dachendeckung auszuführen.

Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen:
Es sind in oder parallel zu den Dachflächen liegende Solar Kollektoren oder Photovoltaik-einrichtungen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit geringem Abstand parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.
Alternativ dürfen diese an anderer geeigneter Stelle (z. B. als Überdachung oder Geländer von Balkonen) gestrichelt angeordnet werden.
Freistehende Solar Kollektoren / Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Aufgeständerte Solar Kollektoren / Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

Fläche für Aufschüttung:
Im markierten Bereich sind Aufschüttungen zulässig. Entlang des Eiselen- und Ulmenweges bis auf max. OK Straße. Diese Aufschüttung muss an der westlichen Baugrenze das natürliche Gelände treffen. Die Abboschung zu dieser Baugrenze ist max. im Regelquerschnitt von 1 : 1,5 zulässig. Entlang dieser westlichen Baugrenze sind Stützmauern nicht zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:
Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großem Stauraum zur Straßenseite vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung aktuellen gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen.
Nebengebäude bis 20 m² GF sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

Einfriedungen, Sichtschutz:
Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur sockellose, für Kleintiere durchlässige, Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe, zulässig.
Der Raum vor den Garagen darf nicht eingefriedet werden.

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinander angrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.
Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Wasserrückhaltung:
Zum Schutz vor einströmendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (Hebeanlagen / Rückschlagklappen).
Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtwasser zu schützen.

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen:
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebiets sind unterirdisch zu führen.

B. Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1004/6 Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Höhenlinien über NN
- Vorschlag für den Abbruch von Gebäuden
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung (Teilungsabsicht)
- Vorgeschlagene(n) Gebäudeform / Baukörper
- Aufhebung des öffentlichen Fuß- und Radweges Wurzgartenweg
- Gemeindliche Wasserleitung
- Gemeindlicher Abwasserkanal
- 20 - KV - Kabelleitung
- Stillgelegte Kanaltrasse
- Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
- Maßzahlen in Meter

Als Höhenbezugs punkt wurde Kanalschachtdeckel Nr. 522/1, mit OK Schachtdeckel = 707,82 ü. NN, gewählt. Im Lagplan HFF (Höhenfestpunkt) bezeichnet. 2 Schachtdeckel nördlich der Kreuzung Ulmenweg und Eiselenweg.

Nach Art. 10 Abs. 2 BayBO muß die Höhenlage der Gebäude in Absprache mit dem Marktbaumt festgelegt werden.

C. Festsetzungen zur Grünordnung

Umgrünung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Altpappel - Einzelstammumsetzung
Flächen der Sukzession überlassen
Einzelstamm - Entfernung ist möglich

Algras - und Hochstaudenflächen
Flächen der Sukzession überlassen

Zu erhaltende Einzelbäume
Zu pflanzende Bäume

Pflanzenliste:
Für die vorzunehmenden Pflanzungen sind folgende Baumarten laut Planzeichen zu verwenden (Aufzählung nicht abschließend):
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winterlinde
Carpinus betulus Hainbuche

Eingrünung:
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit diese nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Eingrünung ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Güteanforderung nachzupflanzen.

D. Hinweise zur Grünordnung

Gewässer (Peitnacht) und offene Gewässer
Fließgewässer Biotop mit Uferzone

Altholz / Gehölzstämme / Einzelbäume

Niederschlagswasser:
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung "NWFrelV" und den dazugehörigen technischen Regeln "TRENQW" zu entnehmen. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein oberflächennahes Gewässer gelten die technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer "TRENQW".
Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Die Sickerfähigkeit ist vor Baubeginn mittels durch ein vom Bauherrn einzuholendes Baugrundgutachten nachzuweisen.
Auf die Möglichkeiten der Regenwassernutzung (Gartenwasser, Toilettenspülung) wird hingewiesen.

Pflanzenabstände:
Die Einhaltung der gesetzlichen Mindestgrenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
Zum benachbarten privaten Grundstück sind 2 m Abstand einzuhalten.
Die Pflanzenabstände zu öffentlichen Flächen dürfen unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass gegenüber eingebauten Leitungen ein ausreichender Wurzelschutz gewährleistet ist.

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten und einzuhalten.

Schutz bestehender Gehölze:
Gem. § 39 BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. September) gerodet oder auf den Stock gesetzt werden; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitspflege von Bäumen.

Bodendenkmäler:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Boden:
Der belebte Oberboden (Mutterboden) ist vor jeder Baumaßnahme abzuheben, nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen.
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Altlasten:
Sollern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumpflanzungen:
Auf die Beachtung der "FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2", des "Merklblatts Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen sowie des "Merklblatts zum Schutz erdverlegter Kabel" wird hingewiesen.

Schutz vor Überflutungen infolge Starkregens:
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellerereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtscharten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen.

Das Peitnachufer im südwestlichen Bereich ist vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern.

Nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG ist der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.

D. Verfahrensvermerke

1. Der **Aufstellungsbeschluss** für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Eiselenweg / Peitnachtal" wurde vom Bau- und Umweltausschuss des Marktes Peiting am 18.06.2024 gefasst.
2. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum von bis
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis einschließlich gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
5. Der **Satzungsbeschluss** für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Eiselenweg / Peitnachtal" in der Fassung vom wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Peiting am gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Peiting,

Peter Osternieder
Erster Bürgermeister

6. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 48 "Eiselenweg / Peitnachtal" wurde am durchgeführt. Dabei wurden auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Bebauungsplans hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Eiselenweg / Peitnachtal" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Peiting,

Peter Osternieder
Erster Bürgermeister

Peiting,

Peter Osternieder
Erster Bürgermeister

Markt Peiting
Bebauungsplan Nr. 48
"Eiselenweg / Peitnachtal"
1. Änderung

Planzeichnung M = 1 : 500
und
Festsetzungen und Hinweise
Entwurfs-Fassung vom 10.09.2024



Verfasser:
BOMMERSBACH
ARCHITEKTUR+BRANDSCHUTZ
Eisenstraße 3, 80545 München, Tel. 089/4054, Fax 089/5054
11000 München, Deutschland, www.bommersbach.de
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Siegfried Bommersbach