I. Satzung

Der Markt Peißenberg erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 Abs. 1+2 BauNVO
Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung
Max. überbaubare Grundfläche für
Einzelhaus 180 qm
Doppelhaushälfte 100 qm

Firsthöhe
min. 7,30m, max. 8,50m,
bezogen auf OK Straßenmitte (Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren).

Dachform
Satteldach

Dachneigung
23°- 28° oder 45°- 52°

Dacheindeckung
Rote Ton- oder Betondachplatten, Dachbegrünung ist zugelassen.

Dachaufbauten
Dachgauben ab 35° Dachneigung zulässig. Max. Breite in der Summe einschl. Konstruktion bei einer
Dachlänge bis 12 m
a) 3m bei Einbau einer Gaube
b) 2x2m bei Einbau von 2 Gauben
Dachlänge ab 12 m
a) 1/4 der Dachlänge bei einer Gaube
b) 1/3 der Dachlänge bei 2 Gauben
als max. Summe der Gaubenlänge.
Gesamthöhe einschl. Konstruktion 1m
Abstand zum Ortgang mind. 3m
Abstand zur seitlichen Grenze bei Doppelhaus- hälften mind. 1,25m
Dachneigung ist den Hauptgebäude anzupassen)
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Wiederkehren
Max. 1,20m vor die Außenwand des Hauptgebäudes und max. 1/2 der Gebäudelänge.

Grenzanbau
Garagen und Nebengebäude sind bei beidseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich den Nachbarn anzupassen.

Einfriedung
Zum öffentlichen Straßenraum hin nur Holzzäune mit senkrechten Holzlatten bzw. Staketenzäune zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen auch als Maschendrahtzaun.
Zaunhöhe max. 1m)
Zaunsockel sind nicht zulässig.
Hinterpflanzung mit heimischen Laubgehölzen bis zur max. Zaunhöhe möglich.

Garagen und Nebengebäude
Stellplatznachweis gemäß der jeweils gültigen Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen.
Errichtung auf dem Baugrundstück nach den Bestimmungen der BauNVO (§12) und der BayBO (s.Art.52 und Art.63 Abs. (2) 1b und BayBO Art. 7 (4), diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen
nach den Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO

Sichtdreiecke
Sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 80cm Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten.
Einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz von mind. 2,50 m Höhe zulässig. Zu beachten ist auch Art. 29, Abs. 2 des BayStrWG.

Versiegelung
Garagenvorplätze, Park- und Stellplätze, Hofflächen, Gartenwege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

Die bestehenden Drainagesysteme sind in funktionsfähiger Weise zu erhalten. Die Durchstoßung von grundwasserschützenden Deckschichten ist nicht zulässig.
Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswässer (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NwFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln wird verwiesen.

Denkmalschutz
Vor der Ausführung von Erdarbeiten muß beim Landratsamt Weilheim-Schongau (untere Denkmalschutzbehörde) rechtzeitig eine Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) beantragt werden.

Grünordnung
Pro Grundstück ist je 200 qm Fläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher einer heimischen Art zu pflanzen.
Vorschlag:

Feldahorn	Acer campreste
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

III. Sonstige Empfehlungen

Traufüberstand	Mindestens 60 cm
Giebelüberstand	Mindestens 50 cm
Außenfassaden	Verputz mit hellen, pastellfarbenen Anstrich. Verkleidungen in Obergeschoß aus naturfarbig behandelten Holz. Auffällige Putzstrukturen und Verklinkerungen vermeiden.
Balkone und Garagentore	möglichst nur in Holz ausführen.
Keller	Die Keller einschließlich ihrer Lichtschächte sind wasserdicht auszuführen. Rückstausebene gemäß DIN 1986 ist zu beachten.
Schutz von Bäumen	Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.
Baukörper	traufseitig 1/5 länger als breit zu gestalten.
Versickerung	Die Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers hat möglichst breitflächig und oberflächennah zu erfolgen.

IV. Festsetzungen durch Planzeichen

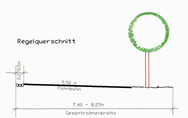
= Geltungsbereich
= Baugrenze
= Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
= Öffentliche Verkehrsfläche (Maßzahl = Gesamtstraßenbreite)
= Landwirtschaftliche Zufahrt
WA 4 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1+2 BauNVO) (4 = Nummer des Baugebietes)
0,36 = Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,3 = Grundflächenzahl (GRZ)
FH = Firsthöhe
SD = Satteldach
= Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
II = zwei Vollgeschoße als Höchstmaß; Obergeschoß auch als Kniestockgeschoß; Kniestock über den 2.Vollgeschoß max. 0,40m = Doppelpfette
o = offene Bauweise
= Firstrichtung wahlweise
= Bäume zu pflanzen
= Bäume zu erhalten gem§9 Abs1 Nr. 25b BauGB, Art.16 Abs1 Nr. 3 BayBO (Baumart und Stammdurchmesser)
60/10m = Sichtdreiecke
r=8m = Kurvenradius

V. Hinweise durch Planzeichen und Text

= bestehende Grundstücksgrenzen
= entfallende Grundstücksgrenzen
= geplante neue Grundstücksgrenzen
687 = Flurnummern
= vorhandene Gebäude mit Firstrichtung
= vorhandene Nebengebäude
595 = Höhenschichtlinien
= Trafostation
= Gehölzzeile
BD = Bodendenkmal -vorgeschichtliche Grabhügel-
+596,63 = Straßenoberkanten
FDK 595,40 = OK Fußboden für neue Gebäude

Die Höhenlage der neu geplanten baulichen Anlagen ist mit den Marktbauamt abzustimmen, siehe Art. 10,72 Abs.6 BayBO

Regelquerschnitt



Der Ausbau der Ludwigstraße wird nach o. a. Regelquerschnitt mit einen Begleitgrün (Bäume) in Abstand von ca. 25m, unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten erfolgen.

VI. Verfahrensvermerke

a) Der Marktrat hat in der Sitzung von 24. 06. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 27.07.2000 hat in der Zeit von 12.02.2001 - 12.03.2001 stattgefunden

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 28.06.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs2 BauGB in der Zeit von 09.08.2001 - 10.09.2001 öffentlich ausgelegt.

d) Zu den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 27.07.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit von 10.02.2001 - 12.03.2001 beteiligt.

e) Die Marktgemeinde Peißenberg hat mit Beschluß des Marktrats von 27.09.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs1 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 04.10.2001
I.V.
2. Bürgermeister

f) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde in Amtsblatt Nr. 23 von 05.10.2001 gemäß Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peißenberg, den 04.10.2001
I.V.
2. Bürgermeister

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

des Marktes Peißenberg
für das Gebiet
Äußere Ludwigstraße/Alter Bahnhof

Planfertiger:
Peißenberg, Juni 2000, geändert Juli 2001

Marktbauamt

gezeichnet Franz