

PEISSENBERG "AM STADELBACH"



M 1 : 1000

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- SO** Sonstiges Sondergebiet (Soziale Einrichtung § 11 BauNVO)
- GFZ 0.5** hochstzulässige Geschosflächenzahl, z. B. 0.5
- GR 160 qm** hochstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z. B. 160 qm
- II** 2 Vollgeschosse zwingend; Doppelpflanze von OK Rohdecke bis UK Sparren maximal 0,40 m zulässig.
- WH 6,50 m hochstzulässige Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Oberkante Dachtrauf an der Außenseite der Außenwand, z. B. 6,50 m

C) FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Geschosflächenzahl (GFZ), die hochstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, die Zahl der Vollgeschosse sowie die hochstzulässige Wandhöhe für Hauptgebäude.
- 3. Grundform - Mindestgrundstückgröße**
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mindestens um 1/5 länger sein als die Geländeseite. Die Mindestgrundstückgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt im Nutzungsbereich 1 und 2 auf maximal 160 qm (je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus 80 qm) als Höchstwert beschränkt.
- 4. Dachform**
Als Dachform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mindestens um 1/5 länger sein als die Geländeseite. Die Mindestgrundstückgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt im Nutzungsbereich 1 und 2 auf maximal 160 qm (je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus 80 qm) als Höchstwert beschränkt.

8. Sichtdreiecke

Sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als einem Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Einmündende, hochstämmige Bäume mit Astansatz von mind. 2,50m Höhe zulässig. Zu beachten ist auch Art.29, Abs. 2 des BaySchWG.

9. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengesteine, Pflasterung oder Kesselschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

10. Legern, Abstellen etc.

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

11. Abstandsflächen

Nach den Bestimmungen der Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO.

12. Geländeauffüllungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Das Gelände ist in seiner Höhenlage zu belassen. Das Bachbett mit seinen Böschungskanten ist verbodlich zu belassen.

13. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf mind. 30 cm und max. 50 cm über Oberkante Straße liegen. Messpunkt ist die Mitte der Fassade, die der Straße zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken wird die Mitte der Fassade gemessen, die traufseitig zur Straße gewandt ist.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind auf gleichem Niveau mit gleicher Geschosshöhe zu errichten. Die Firstlinie der Doppelhäuser darf nicht versetzt sein.

Vor Baubeginn muß die Höhenlage der baulichen Anlage festgelegt werden (Schurgenetis). Die Abnahme erfolgt durch den Markt Peißenberg.

D) HINWEISE

- 1. Fassaden**
Verputz mit hellem pastellfarbigem Anstrich. Verkleidungen im Obergeschoss aus naturfarbig behandeltem Holz. Auffällige Pützstrukturen sind zu vermeiden.
- 2. Grundwasser**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Die Bauwerke haben eigenverantwortlich durch geeignete Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Ausführung, Drainage) sicherzustellen, daß keine Schäden an den Bauwerken zu erwarten sind.
- 3. Altlasten**
Erkenntnisse über Belastungen der zur Nutzung vorgesehenen Flächen mit umweltgefährlichen Stoffen liegen der Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor, bei Verdacht sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die vorliegenden Belastungen zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.
- 4. Abwasserbeseitigung**
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen. Zwischenräume sind auch aus Maschendraht möglich, auf dem Baugrundstück versickert werden.
- 5. Wasserversorgung**
Es ist zu beachten, daß sowohl Versickerung als auch Einleitung von Niederschlagsabwässern in den Oberflächengewässer, die nicht der Niederschlagswasserbereitstellung entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.
- 6. Leitungen**
Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

PEISSENBERG "AM STADELBACH"

MARKT PEISSENBERG LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

MAX J. ALBRECHT, HANS KOPPEL, DIPL.-ING. ARCHITECTEN
SCHLETTSTR. 7, 82380 PEISSENBERG, TEL. 08803/2008

Präambel

Die Marktgemeinde Peißenberg erläßt, aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), im Sinne der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayerischen Verfassung (BayVerf.), die Genehmigung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

- a) Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24. 08. 1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. 01. 1999 öffentlich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2001 hat in der Zeit vom 28. 03. 2002 bis 25. 04. 2002 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 03. 2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 05. 2008 bis 16. 06. 2005 öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 03. 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26. 03. 2002 bis 25. 04. 2002 gehört.
- e) Die Marktgemeinde hat mit Beschluss Nr. 118 vom 31. 07. 2003 den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 19. 11. 2003

1. Bürgermeister

f) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Marktgemeinde Peißenberg am 1. 2005 gem. Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ersichtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peißenberg, den 19. 11. 2003

1. Bürgermeister

PLANUNGSSTAND ENTWURF

FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT:

April 2003 durch Marktbauamt

5. Nebengebäude und Garagen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peißenberg geregelt.

Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen auf dem Baugrundstück sind nach den Bestimmungen der BauNVO (§12) und der BayBO (s. Art. 52 und Art. 63 Abs. 1) b) und BayBO Art. 7 (4) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese sind mit geneigtem Satteldach ohne Kniestock, dem Hauptgebäude angepaßt, zu errichten.

Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung und Höhe aufeinander abzustimmen (profil- und höhengleich).

6. Einfriedigung

Im Geltungsbereich können straßenseitig max. 1,00 m hohe Holztaune ohne Betonsockel errichtet werden. Diese sind im Bereich der öffentl. Verkehrsflächen in einem Abstand von 0,25 m zur Grundstücksgrenze anzuordnen.

Einfriedigungen entlang des Stadelbaches sind in einem Abstand von 1m zur Böschungsoberkante zu errichten. Zwischenräume sind auch aus Maschendraht o.ä. mit Rundseilsäulen zulässig. Sie sind in der Höhe der Straßenzäune anzupassen.

Die Hinfriedigung mit einheimischen Laubgehölzen ist zulässig, geschlossene Hecken sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

7. Grünordnung

Pro Grundstück ist je 300 qm Fläche mind. 1 Baum und 5 Straucher einer heimischen Art zu pflanzen

- Vorschlag:
- Föhre
 - Eberesche
 - Hainbuche
 - Hassel
 - Heckenkirsche
 - Heinbuche
 - Lonicere xylosteum
 - Liguster
 - Wolliger Schneeball
 - Schlehe
- Acer campestre
Cornus aucuparia
Corylus avellana
Carpinus betulus
Lonicera xylosteum
Viburnum lantana
Prunus spinosa

14. RW 2/5

Gelände - OK