BEBAUUNGSPLAN

DES MARKTES PEISSENBERG FÜR EIN „TEILGEBIET AM MAXIMILIANSWEG"

MASSTAB 1:1000

N

Planfertiger

Peißenberg, Juli 1988, APRIL 1989, DEZEMBER 1989

Marktbauamt: Gottm. Flasta

I. Satzung:

Der Markt Peißenberg erläßt aufgrund 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:

1. Festsetzungen zur Nutzung des Gebietes:

Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

1.3 Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB.

1.4 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

1.5 Nichtbebaubare Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

2. Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes:

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird offene Bauweise festgesetzt. Doppelhaus-Bebauung und Doppelgaragen-Bebauung ist in gleicher Dach- und Bauform innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen möglich. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude einschließlich Dachgeschoß werden auf maximal 2 Einheiten begrenzt. Eine Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude. Die überbaubare Grundfläche je Hauptgebäude wird auf maximal 160 m² festgesetzt. Bei allen mit I + U gekennzeichneten Gebäuden wird festgelegt, daß auf der Nordseite das Maß eines zweigeschoßigen Wohngebäudes nicht überschritten werden darf. Für freistehende Gebäude wird festgesetzt, daß der Grundkörper traufseitig mindestens 1/5 länger als breit zu gestalten ist.

2.2 Die höchstzulässige Geschoßfläche wird gebietsweise festgesetzt und im Plan dargestellt.

2.3 Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 32° bis 34°, die Dachform als Satteldach festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind als Anbauten in Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Werden sie als freistehende Gebäude errichtet, darf die Dachneigung maximal 25° betragen. Die Dacheindeckung der Satteldächer hat grundsätzlich mit roten Ziegel- oder Betondachplatten zu erfolgen. Soweit im Altbestand Dächer mit anderen Farben und Dachneigungen vorhanden sind, genießen sie bis zur Durchführung von Baumaßnahmen, welche sich auch auf die Bedachung erstrecken, Bestandsschutz. Im Bereich des unteren Maximiliansweges (zwischen Fl. Nr. 811 und 814) werden die Vordachüberstände auf maximal 75 cm, im Bereich des oberen Maximiliansweges (zwischen Fl. Nr. 810/8 und 810/3) auf 50 cm, jeweils waagrecht gemessen, festgelegt. Dachgauben unter 35° Dachneigung sind unzulässig.

2.4 Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage sowie ein halber Besucherstellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen. Soweit im Plan keine besonderen Festlegungen bezüglich der Anordnung von Garagengebäuden getroffen sind, gilt als festgesetzt, daß sie unter Beachtung der Vorschriften der BayBO an einer geeigneten Stelle des Grundstücks innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden wird auf maximal 50 m² Grundfläche bei Einfamilienhausnutzung und maximal 70 m² Grundfläche bei Zweifamilienhausnutzung festgelegt.

2.5 Als Einfriedung der Grundstücke sind, soweit eine Einfriedung nicht überhaupt unterbleibt, an öffentlichen Straßen und wegen Holzzäune von maximal 1,0 m Höhe zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Holzzäune und Maschendrahtzäune nach den zulässigen Maßen der BayBO. Stacheldraht darf bei der Errichtung der Einfriedungen nicht verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit heimischen Laubgehölzen ist zulässig. Heckenhinterpflanzungen dürfen an der Straßenseite die zulässige Zaunhöhe nicht wesentlich überschreiten.

2.6 Alle gemauerten Gebäude sind an den Außenwandflächen zu verputzen und mit einem weißen Anstrich (umfaßt auch alle gebrochenen Weißtöne) zu versehen. Teilweise Verkleidungen aus naturfarbig behandeltem Holz sind zulässig. Die farbige Absetzung von Lysenen sowie die Anbringung von Wandmalereien wird zugelassen.
Wandverkleidungen als Wetterschutz sind ausschließlich auf der Wetterseite der Gebäude zulässig; sie sind in einem hellen Farbton zu halten. Balkonbrüstungen werden nur in Holz zugelassen.

2.7 Die Feuerstellen für das Gebäude auf Grundstück Fl. Nr. 810/7 sind wegen der unmittelbaren Nähe zum Waldgrundstück so auszuführen, daß ein Funkenflug ausgeschlossen wird.

3. Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung:

3.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten; störende Erdaufhäufungen und Abgrabungen sowie störende Terrassenwälle sind nicht zulässig.

3.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben unberührt.

3.3 Die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe jeglicher Art und zu jeglichem Zweck, sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht gestattet.

3.4 Auf jedem Grundstück ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Bäumen sind ausschließlich, für die Pflanzung von Hecken und Sträuchern überwiegend (mindestens 80 %) bodenständige Gehölze zu verwenden.

3.5 Die Bewirtschaftung der ausgewiesenen Waldflächen hat im Einvernehmen mit der zuständigen Forstdienstbehörde zu erfolgen. Nach Holzeinschlägen ist die entsprechende Fläche wieder aufzuforsten.

3.6 Im Hinblick auf die Bodenversiegelung ist - soweit technisch möglich - das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

	=	Geltungsbereich
	=	Baugrenze
	=	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4,00	=	Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche; Maßzahl = Gesamtrahmenbreite
	=	Fläche für die Forstwirtschaft
	=	Gemeinbedarfsfläche "Mariengrotte"
WA	=	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
I+U	=	1 Vollgeschoß, mit der Möglichkeit, das Untergeschoß auf der Hangseite für wohnzwecke auszubauen, Zusätzlicher Dachgeschoßausbau mit einer zulässigen Kniestockhöhe von max. 1,25m möglich (außer bei Fl.Nr. 810/8).
II	=	max. 2 Vollgeschoße; Übergeschoß auch als Kniestockgeschoß mit Fußmaß zwischen 1,2 - 1,6 m zulässig; Kniestock über dem 2. Vollgeschoß nicht gestattet.
z.B. 0,45	=	max. Geschoßflächenzahl (GFZ)
r=3m	=	Kurvenradius
	=	Kanalleitung
	=	zu erhaltender Baumbestand
T	=	Raum für Trafostation
	=	Gebäude auf Abbruch
	=	Sichtdreieck

IV. Hinweise durch Planzeichen und Text

	=	bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 814	=	Flurnummern
	=	bestehende Gebäude mit Firstrichtung Schneelast = 112 kp/qm
	=	bestehende Nebengebäude
	=	Garagenzufahrt
	=	Höhenschichtlinien
	=	Hangkante bzw. Hangfuß
	=	entfallende Grundstücksgrenze
	=	geplante neue Grundstücksgrenze

Die Bestimmungen der §§ 214 und 215 BauGB kommen zur Anwendung.

V. Verfahrensvermerke

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.1989 bis 21.07.1989 im Rathaus, Zimmer Nr. 28 Tetzmals öffentlich ausgelegt.

Peißenberg, 12.12.1989

M. Fühlner
1. Bürgermeister

b) Der Markt Peißenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 17.10.1989 Nr. 325 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, 12.12.1989

M. Fühlner
1. Bürgermeister

c) Der im Satzungsform beschlossenen Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau am 20.12.1989 gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 14.3.1990
Nr. 610-2 Sg. 40 Bo/Mi mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

Weilheim,

d) Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung ab 10.4.1990 im Rathaus Peißenberg Zimmer Nr. 28 gem. § 12 BauGB zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind am 10.4.1990 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Peißenberg, 23.4.1990

1. Bürgermeister