BEBAUUNGSPLAN
DES MARKTES PEISSENBERG FÜR EIN TEILGEBIET AN DER THALACKERSTRASSE-WEST

N

MASSTAB 1:1000

AUFGESTELLT NOVEMBER 1989, GEÄNDERT DEZEMBER 1991
MARKTBAUAMT PEISSENBERG

HASLER

I. Satzung:

Der Markt Peißenberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.23, 24 Abs.1 Nr.5 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.89 Abs.1 Ziff.10 und Art.91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. 1 S. 833) - 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
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen -

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

1.3 Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

2. Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes:

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird offene Bauweise festgesetzt; Doppelhausbebauung und Doppelgaragenbebauung ist in gleicher Dach- und Bauform an der Grundstücksgrenze möglich. Bei den Neubauten sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude. Für freistehende Gebäude wird festgesetzt, daß der Grundkörper traufseitig mindestens 1/5 länger als breit zu gestalten ist. Den Bauherren wird empfohlen, bei Neu-, Umbau- bzw. Erweiterungsbaumaßnahmen Wohn- und Schlafräume aus Lärmschutzgründen nicht an der zur Thalackerstraße liegenden Hausseite anzuordnen. Für die nach der BayBO genehmigungsfreien baulichen Anlagen wird festgesetzt, daß diese im Neubaubereich auf Grund der begrenzten Grundstückszuschnitte außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

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

2.3 Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 25 - 28°, die Dachform als Satteldach festgesetzt. Soweit im Altbestand eine größere Dachneigung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz bis zur Durchführung von Baumaßnahmen, welche einen wesentlichen Umbau des Dachgeschosses bzw. eine Dachstuhlerneuerung mit sich bringen. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich mit Satteldach zu errichten, wobei sich Dachneigung und Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen haben. Nebengebäude mit Flachdach dürfen nur dort errichtet werden, wo die Anbindung an den Altbestand die Verwendung eines Flachdaches aus technischen oder gestalterischen Gründen erforderlich macht. Die Errichtung von Dachgauben ist nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig, wobei die Gestaltung nach den Richtlinien des Landkreises und des Marktes Peißenberg zu erfolgen hat. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

2.4 Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat grundsätzlich mit roten Ziegel- oder Betondachplatten zu erfolgen. Soweit im Altbestand Dächer mit anderen Farben vorhanden sind, genießen sie bis zur Durchführung von Baumaßnahmen, welche sich auch auf die Bedachung erstrecken, Bestandsschutz. Die Dacheindeckung von Nebengebäuden hat sich in diesen Fällen farblich an das Dach des Hauptgebäudes anzupassen, Traufüberstände müssen mindestens 50 cm, Giebelüberstände mindestens 30 cm betragen.

2.5 Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage sowie ein halber Besucherstellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen. Garagengebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten. Garagentore werden nur als Holztore zugelassen.

2.6 Als Einfriedung der Grundstücke sind - soweit eine Einfriedung nicht überhaupt unterbleibt - an öffentlichen Straßen und Wege Holzzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig. Ein eventueller Zaunsockel darf maximal 10 cm betragen. 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 übersteigen.

2.7 Alle gemauerten Gebäude sind an den Außenwandflächen zu verputzen und mit einem hellen, pastellfarbenen Anstrich zu versehen. Teilweise Verkleidungen aus naturfarbig behandeltem Holz sind zulässig. Die farbige Absetzung von Lisenen 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.

3. Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung:

3.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form so weit als möglich zu erhalten, sofern nicht Veränderungen im Bebauungsplan durch Festsetzung der Baugrenzen ausdrücklich gestattet sind. Unvermeidbare Erdaufhäufungen und Abgrabungen sowie unvermeidbare Terrassenwälle sind verlaufend auf das vorhandene Gelände anzuschließen. Die Ausführung von starken Knicken im Anschlußbereich ist unzulässig. Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Sichtflächen sind mit heimischem Natursteinmauerwerk zu verkleiden. Erforderliche Drainagen zur Grundstücksentwässerung sind ordnungsgemäß unter Beachtung der einschlägigen Satzungsbestimmungen abzuleiten.

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 200² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Bäumen sind ausschließlich, für die Pflanzung von Hecken und Sträuchern überwiegend (mindestens 80 %) heimische Gehölze zu verwenden. Im Bereich von Rohrleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

4. Allgemeine Festsetzungen:

4.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einzäunung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausnahmsweise kann die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe zugelassen werden.

4.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

4.3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen; Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Dachflächenwässer sind grundsätzlich, soweit technisch und vom Untergrund her möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

4.4 Zur Antiversiegelung von Flächen sind Garagenvorplätze, Terrassen, Gartenwege usw. in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.5 Wegen eventueller Gefährdung durch abfließendes Hangwasser wird empfohlen, die Erdgeschoßfußböden zwei Stufen über Gelände anzuheben.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
- 4.50 öffentliche Verkehrsfläche; Maßzahl = Gesamtrahmenbreite
- Fußweg
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- II max. 2 Vollgeschoße; Obergeschoß auch als Kniestockgeschoß mit Fußmaß zwischen 1,2 - 1,6 m zulässig; Kniestock über dem 2. Vollgeschoß max. 0,40 m = Doppelpfette
- B zwei Vollgeschoße zwingend; Kniestock max. 0,40 m = Doppelpfette
- (D) 1 Vollgeschoß, mit der Möglichkeit, das Untergeschoß auf der Hangseite für Wohnzwecke auszubauen. Soweit ein Dachgeschoßausbau ohne Kniestock möglich ist, wird dieser gestattet.
- D(K) 1 Vollgeschoß mit der Möglichkeit das Dachgeschoß bis zur Vollgeschoßgrenze und das Untergeschoß nach Hanglage für Wohnzwecke auszubauen. Talseitig wird eine max. Traufhöhe von 6 m festgesetzt, außerdem dürfen nur 2 volle Geschoße in vorgeschriebene Firstrichtung Erscheinung treten.
- Gebäude auf Abbruch
- z.B. (0,4) max. Geschoßflächenzahl (GFZ)
- r=5m Kurvenradius
- Sichtdreieck
- T Trafostation
- zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher

IV. Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 3030 Flurnummern
- bestehende Gebäude mit Firstrichtung
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Form und Stellung der Baukörper
- Garagenzufahrt
- Höhenschichtlinien
- Hangkante
- entfallende Grundstücksgrenzen
- geplante neue Grundstücksgrenzen

Schneelast = 112 kp/m²

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 06.02.1992 bis 09.03.1992 im Rathaus, Zimmer Nr. 28 letztmals öffentlich ausgelegt.

Peißenberg, den 23.07.1992

(Schnitzer)
1. Bürgermeister

b) Der Markt Peißenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 02.07.1992 Nr. 111 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 23.07.1992

(Schnitzer)
1. Bürgermeister

c) Der in Satzungsform beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau am 28.07.1992 gemäß § 11 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 10.08.1992 Nr. Az. 610-2 SG 40 Ba/Pe mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde.

Weilheim, den 15. OKT. 1992 Landratsamt Weilheim-Schongau
i.A.
Eitel, Reg.-Rätin

d) Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung ab 25.09.92 im Rathaus Peißenberg, Zimmer Nr. 28 gem. § 12 BauGB zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind am 25.09.92 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Peißenberg, den 5.10.1992

Schnitzer
1. Bürgermeister