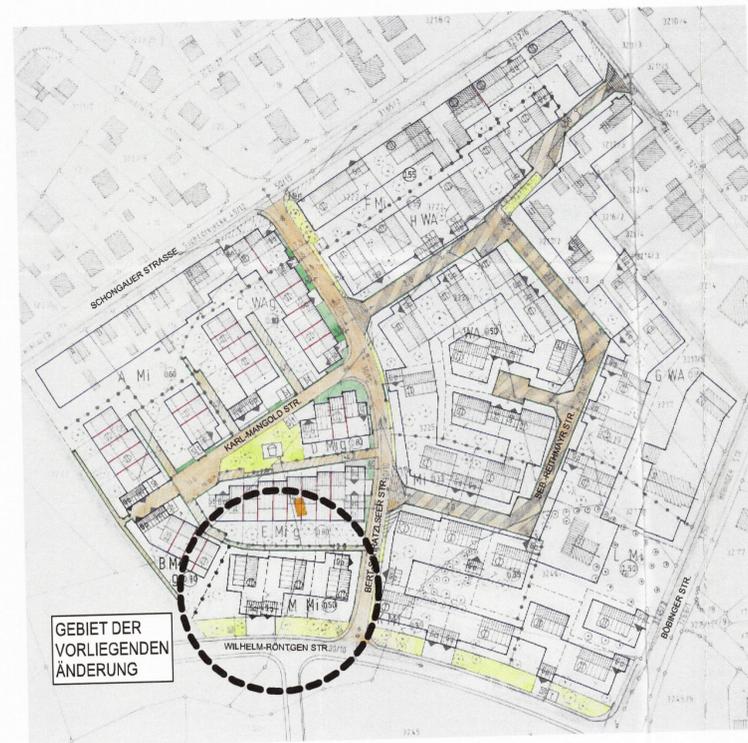


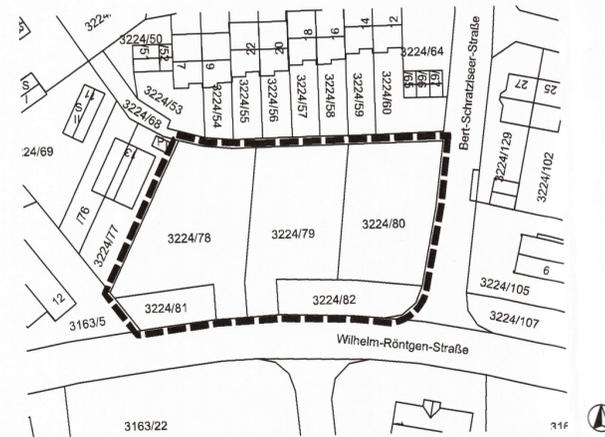
**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS WOHNGBIET  
ZWISCHEN BÖBINGER UND SCHONGAUER STRASSE  
DES MARKTES PEIßENBERG  
FÜR DEN TEILBEREICH DER FLURSTÜCKE NR. 3224/78 BIS 3224/82  
AN DER ECKE WILHELM-RÖNTGEN- UND BERT-SCHRATZELSEER-STRASSE  
- aufgestellt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht nach § 13 BauGB -**

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 Abs. 2 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.



PLANZEICHNUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS, M 1:2000

DERZEITIGE PARZELLIERUNG, M 1:1000



NEUE PLANZEICHNUNG, M 1:1000



**ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG**

1. für die Festsetzungen:

- 1.1 Baugrenze
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3 Mischgebiet, mit Angabe zu max. GRZ bzw. GFZ
- 1.4 öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn)
- 1.5 Gehweg
- 1.6 Straßenbegrenzungslinie
- 1.7 öffentliche Grünfläche
- 1.8 zwei Vollgeschosse zwingend, ohne Kniestock, gem. Festsetzung durch Text Nr. 2.5 des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985
- 1.9 zwei Vollgeschosse mit Kniestock gem. neuer Festsetzung durch Text Nr. 2.5
- 1.10 Firstrichtung der Hauptgebäude
- 1.11 eine Zufahrt je Grundstück
- 1.12 verbindliche Maße in Meter
- 1.13 zu pflanzende Bäume, gem. Gehölzliste unter Festsetzungen durch Text Nr. 4.2 des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985
- 1.14 Umgrenzung des Geltungsbereichs

2. für die Hinweise:

- 2.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 geplante neue Grundstücksgrenzen
- 2.3 Flurstücksnummern
- 2.4 Grundstücks-Nummern
- 2.5 bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.6 vorgeschlagene Form und Stellung der Baukörper
- 2.7 vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Wörthersbachs

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985 für die Grundstücke Nr. 1 - 3 werden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Bebauungsplans durch dessen zeichnerische Festsetzungen ersetzt.
  2. Die Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985 bleiben unverändert bestehen und gelten auch weiterhin für die durch die vorliegende Änderung unberührten Flurstücke sowie für die beiden Grundstücke Nr. 1 und 2.  
Ausschließlich für das Grundstück Nr. 3 werden folgende Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985 geändert und ersetzt:
    - 2.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht begrenzt.
    - 2.2 Die Vorschrift einer max. Geschosfläche entfällt. Es wird hingegen eine max. Grundflächenzahl festgesetzt von GRZ = 0,35. Balkone und Terrassen dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 30% überschreiten. Des Weiteren werden die Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Terrassen, Wege oder Stellplätze sind sickerfähig bzw. fugenoffen auszuführen.
    - 2.5 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, mit DG-Ausbau bis zur Vollgeschossgrenze. Die Kniestockhöhe über dem 2. Vollgeschoss darf hierbei max. 60 cm betragen, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandflucht.
    - 2.6 Als Stellplatz-Berechnungsschlüssel für Bewohner, Betreuer und Besucher gilt: 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Alle anderen Festsetzungen durch Text des ursprünglichen Bebauungsplans gelten unverändert auch weiterhin für das Grundstück Nr. 3.
- Neu festgesetzt für alle Grundstücke Nr. 1-3 wird:
- 2.11 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mind. 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel (595,98 m ü.NN) und 25 cm über der Fahrbahnoberkante liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten, die Gebäudetechnik und -sicherheit muss mindestens an das HW100 angepasst werden.

**HINWEISE DURCH TEXT**

1. Das Plangebiet liegt (teilweise) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wörthersbachs. Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten untersagt. Eine Ausnahme kann im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage erforderlicher Nachweise gemäß § 78 Abs. 5 WHG beantragt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
2. Für zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).
3. Bergbauliche Auffälligkeiten im Plangebiet sowie geplante Erkundungsbohrungen und Sondierungen sind der Immobilien Freistaat Bayern zu melden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss

am 11. MAI 2022

am .....

Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB

vom 16.07.23 bis 17.03.23

Erneute öffentliche Auslegung gem. §4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der erneuten Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vom 23.06.23 bis 24.07.23

Satzungsbeschluss

am 22. NOV. 2023

am .....

Peißenberg, den 13. NOV. 2023



Frank Zellner, Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Peißenberg, den 16. DEZ. 2023



Frank Zellner, Erster Bürgermeister

Planverfasser: Otto Fussenegger, Dipl. Ing. Architekt  
Hauptstr. 40  
82433 Bad Kohlgrub

Datum der Planfertigung: 19.01.2023  
ergänzt 02.05.2023, 18.07.2023

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS WOHNGBIET  
ZWISCHEN BÖBINGER UND SCHONGAUER STRASSE  
DES MARKTES PEIßENBERG  
FÜR DEN TEILBEREICH DER FLURSTÜCKE NR. 3224/78 BIS 3224/82  
AN DER ECKE WILHELM-RÖNTGEN- UND BERT-SCHRATZELSEER-STRASSE  
- aufgestellt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht nach § 13 BauGB -**