

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES PEISENBERG FÜR DAS WOHNGEBIET ZWISCHEN BÖBINGER - UND SCHONGAUER STRASSE

MASSTAB: 1:1000



PEISENBERG Juni 1980, gezeichnet 5687-5689, 35.03.1981, Bl. 1587, geändert Okt. 1983, geändert Okt. 1984.
ergänzt 22.11.1985, geändert Juni 1995
Mkz.Bauamt
Gm. Peisenberg

Der Markt Peisenberg wurde infolgedes § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BaubG) Art. 23 der Gemeindeordnung für die Bundesrepublik Bayern (G.D.) Art. 97 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGemO) zur Gemeinde Peisenberg (G.D.) erklärt. In dem beauftragten Auftraggeber (Mkz.Bauamt) ist die Festsetzung im Bebauungsplan von 22.01.1981 (Art. 5, 16) dieses Bebauungsplan als Änderung.

III. Festsetzungen durch Texte:

- Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BaubG und Hochgebiet - H (Immissionschutz) nach § 6 BaubG - Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BaubG werden zugelassen.
 - Grundflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaubG.
 - Verkehrsräume nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaubG.
- Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Hochgebietes (WA und H):
 - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Hochgebiet (H) wird offene Bauweise festgesetzt, soweit nicht durch Planzeichen geschlossene Bebauung gesondert festgesetzt ist. Doppelhausbebauung und Doppelgaragenbebauung ist in gleicher Dach- und Bauford an der Grundstücksgrenze möglich. Pro Wohngebäude werden grundsätzlich nur zwei Wohneinheiten zugelassen, wobei der zusätzliche Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit ermöglicht wird, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachweisen werden können. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude. Für die Teilbereiche B/C/D/E wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Für Freizeitebenen Gebäude wird bestimmt, daß der Grundkörper mindestens 1/5 länger als breit zu gestalten ist.
 - Die hochzulässige Geschosfläche wird gebietsweise festgesetzt und im Plan dargestellt.
 - Die Errichtung von Dachbauten und Dacherschritten (negative Bauten) ist nicht zulässig. Dachflächenentlastung sind zugelassen.
 - Die Dachneigung wird mit 25 ° - 28 °, die Dachform als Satteldach festgelegt. Die Dachdeckung hat mit naturfarbenen roten Ziegeln oder Pfannen zu erfolgen.
 - Für die Gebäude ist die Errichtung eines Kniestockes bis zu der Höhe zulässig, die unterhalb der Vollgeschossgrenze liegt. Bei Gebäuden ist eine Kniestockordnung unzulässig, soweit sie 20 cm (Doppelreihe) übersteigt. Die Firsthöhe der Garagendächer wird auf max. 5,0 m festgesetzt.
 - Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage ~~unterhalb der Vollgeschossgrenze~~ sowie 1/2 Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück vorzusehen. Bei Wohneinheiten von mehr als 150,0 qm erhöht sich die Zahl der Stellplätze auf zwei. Der Stauraum vor Garagen ist zur Verkehrrfläche hin offen zu halten. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Die Errichtung von Flachdächern ist jedoch beim Anbau an bestehende Flachdach-Baukörper oder dort zulässig, wo im Altbestand die Errichtung von Satteldächern technische oder gestalterische Schwierigkeiten bereiten würde.
 - Als Einfriedung der Baugrundstücke sind, soweit eine Einfriedung nicht überhöht unterbleibt, an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzaune von max. 1,0 m Höhe zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksengrenzen auch Maschendrahtzaune von max. 1,0 m Höhe. Soweit Sockel für die Einmündung errichtet werden, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten. Die Einfriedung der Vorgärten bei Reihenhäusern ist grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, daß die Außenwände zu verputzen und mit weissen Anstrich (Umrahmt auch alle gebrochenen Maßtöne) zu versehen sind. Teilweise Verkleidungen aus naturfarbig behandeltem Holz sind zulässig. Die farbige Abstufung von Lisenen sowie die Anbringung von Wandmalereien wird zugelassen. Wandverkleidungen aus Kachelstein sind ausschließlich auf der Mauerseite der Gebäude zulässig; sie sind in einem hellen Farbton zu halten; Verkleidungen mit Blech, Kunststoff u.ä. sind ausgeschlossen.
 - Es wird festgesetzt, daß alle Wohneinheiten an eine gemeinsam zu errichtenden Gemeinschaftsanseme (Fernsehen und Rundfunk) anzuschließen sind; Einzelantennen sind generell nicht zugelassen.
 - Haben der Garage wird auf dem Baugrundstück nur mehr ein Nebengebäude zugelassen, wobei die Grundfläche dieses Nebengebäudes auf max. 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes beschränkt wird. Die Errichtung von Garage (scharnieren) über überbauten Grundstücksflächen zulässig
- Orts- und Landschaftsbild
 - Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Z.B. sind störende Erdauflärungen, störende Abgrabungen und störende Terrassenwälle nicht zulässig.
 - Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verkabeln, bzw. im Boden zu verlegen.
 - 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.
- Grundordnung
 - Im Bereich der abgegrenzten Bereiche sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
 - Größere Baugrundstücke sind in Laubhäuser zu unterteilen. 300 qm Grundstücke, die sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzen, sind über die Grundstücksgrenze hinaus zu veräußern. Für Hecken und Sichtschutzelemente sind Mindesthöhen (mindestens 80 cm) festzusetzen. Die Mindesthöhe ist abzugeben zu verwenden. Die Einhaltung der Grenzabstände nach Art. 21 - 25 BaubG ist zu beachten.

4.2 Alle Obstbaumarten als hoch- oder Halbstämme.

4.3 Für Hecken-, Strauch- und Sichtschutzpflanzungen können folgende heimische, standortgerechte Laub- und Nadelgehölze verwendet werden:

a) Laubgehölze:

- Acer campestris
- Carpinus betulus
- Corylus avellana
- Betula verrucosa
- Crazeagus carrierei
- Sorbus arils,hamnifolia
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aucup. moravica
- Populus tremula

b) Nadelgehölze:

- Thuja occidentalis
- Larix laricina
- Abies balsamea
- Juniperus communis
- Juniperus horizontalis
- Juniperus nana
- Juniperus squarrosa
- Juniperus horizontalis
- Juniperus nana
- Juniperus squarrosa

4.4 Die Vermeidung von Thuja und Fichten als Heckenpflanzen ist nicht gestattet.

5 Allgemeine Festsetzungen

5.1 Die Sichtrecks sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die festgelegte Straßenoberkante, gemessen in Fahr- bahnmitte, freizubehalten. Anbahnmitte kann die Pflanzung von Bäumen als hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe, bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte, zugelassen werden.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

[Symbol]	Geltungsbereich
[Symbol]	Baugrenze
[Symbol]	Baulinie
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
[Symbol]	Öffentliche Verkehrsfläche
[Symbol]	Verkehrsberuhigte Zone gem. § 42 Abs. 4b StVO mit entsprechender Grundgestaltung
[Symbol]	Flusslinie
[Symbol]	Eisenbahnweg gem. Art. 55 BaustVO
[Symbol]	Wohngebiet
[Symbol]	Allgemeines Wohngebiet
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Private Grünfläche, überwiegend als Bepflanzung zu gestalten
[Symbol]	Öffentliche Verkehrsfläche mit oder ohne Einbindung
[Symbol]	Freizeitanlagen

IV. Hinweise durch Planzeichen und Text

[Symbol]	bestehende Grundstücksgrenzen
[Symbol]	geplante neue Grundstücksgrenzen
[Symbol]	Flurnummern
[Symbol]	Bauquartier
[Symbol]	bestehende Gebäude
[Symbol]	bestehende Nebengebäude
[Symbol]	Vorgezeichnete Form und Stellung der Baukörper.
[Symbol]	Schneelast = 112 kp/qm

a) Sämtliche Gebäude sollen an eine zu errichtende zentrale Heizanlage angeschlossen werden, sofern ein Anschluß oder technisch möglich ist.
b) Die Beheizung von Gebäuden mit Nachstromspeichergeräten ist wegen fehlender Kapazität im Versorgungsgebiet nicht möglich.
c) Aus Immissionschutzgründen soll die Grundflächenauslastung bei Neubauten an der Schongauer Straße, so erfolgt, daß Wohn- und Schlafräume auf der Straßenseite liegen.
d) Die Bestimmung des § 155 a BaubG kommt zur Anwendung.

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Bestimmung gem. § 2 Abs. 6 BaubG von 3.11.1980, bis 31.12.1980, im Rathaus, Nr. 16, öffentlich ausgestellt.

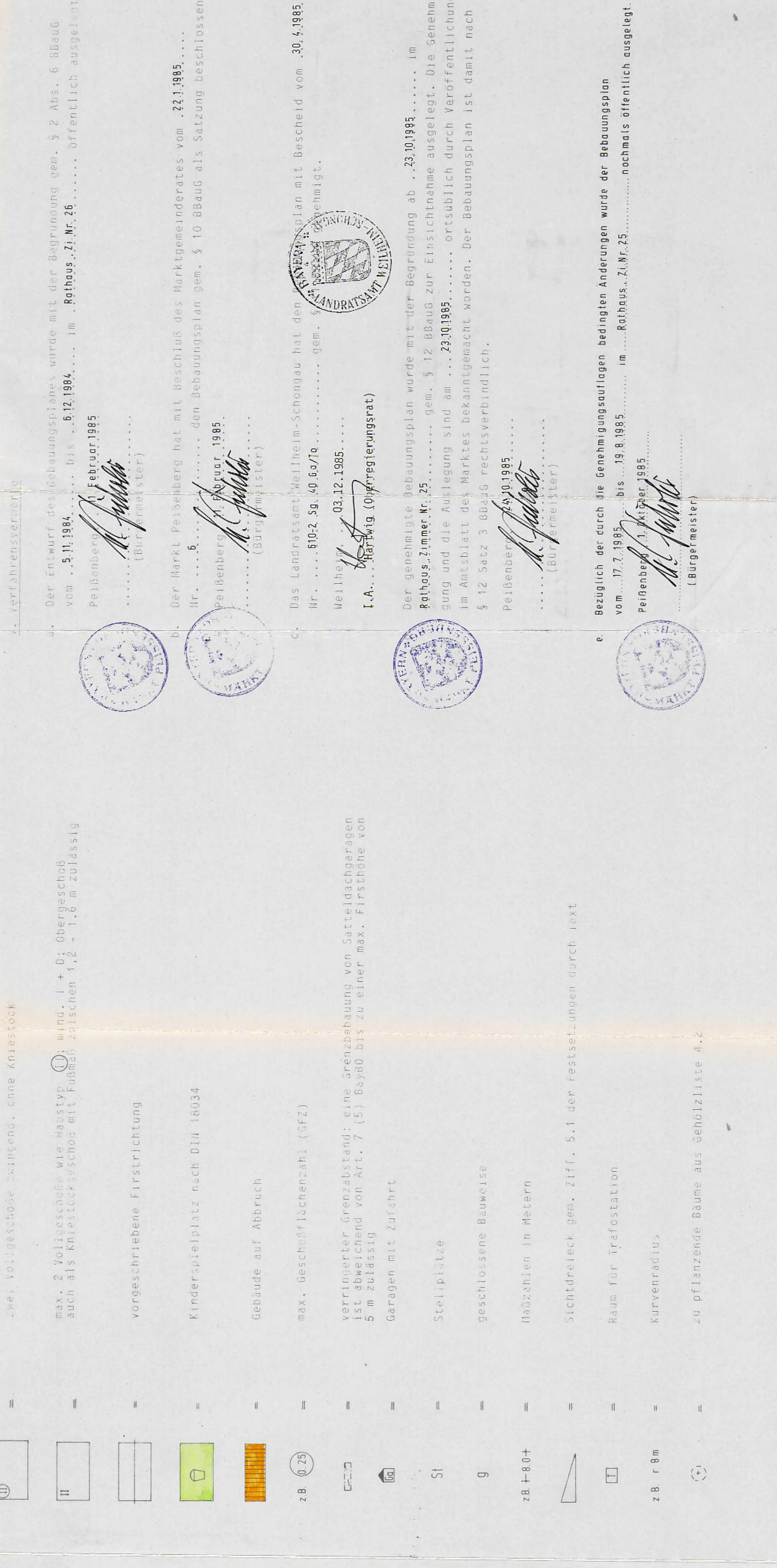
2. Der Markt Peisenberg hat mit dem Beschluß des Marktes vom 23.10.1985, die Genehmigung der durch die Genehmigungslinien bedingten Änderungen wurde der Bebauungsplan vom 17.7.1985, bis 19.8.1985, im Rathaus, Nr. 25, nochmals öffentlich ausgestellt.

3. Der Markt Peisenberg hat mit dem Beschluß des Marktes vom 30.4.1985, die Genehmigung des Bebauungsplans vom 17.7.1985, bis 19.8.1985, im Rathaus, Nr. 25, nochmals öffentlich ausgestellt.

Der gemaßte Bebauungsplan wurde mit der Begründung ab 23.10.1985, in Rathaus, Nr. 25, gem. § 12 BaubG zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Genehmigung und die Abiegung sind am 23.10.1985, ortsüblich durch Veröffentlichung im Marktblatt des Marktes bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BaubG rechtsverändlich.

Der Markt Peisenberg hat mit dem Beschluß des Marktes vom 30.4.1985, die Genehmigung des Bebauungsplans vom 17.7.1985, bis 19.8.1985, im Rathaus, Nr. 25, nochmals öffentlich ausgestellt.

Der Markt Peisenberg hat mit dem Beschluß des Marktes vom 30.4.1985, die Genehmigung des Bebauungsplans vom 17.7.1985, bis 19.8.1985, im Rathaus, Nr. 25, nochmals öffentlich ausgestellt.



Der Markt Peisenberg hat mit dem Beschluß des Marktes vom 30.4.1985, die Genehmigung des Bebauungsplans vom 17.7.1985, bis 19.8.1985, im Rathaus, Nr. 25, nochmals öffentlich ausgestellt.