

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, § 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichnungsverordnung (PlanZV), Art 81 Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für den Bereich östlich des Stahlpfades, südlich der Bachstraße, westlich der Jahnstraße und einer Teilfläche der Ebertstraße diesen

Bebauungsplan mit Grundordnungsplan als

SATZUNG

A. Festsetzung durch Planzeichen und Text

- 1.0 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.0 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 BauNVO Abs. 3 sind nicht zulässig.
- 2.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 1 und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Werbeanlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 GRZ 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,25
- 3.2 GR 200 maximal zulässige Grundfläche in einem überbaubaren Bereich, z. B. 200 qm
- 3.3 II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z. B. zwei Vollgeschosse
- 3.4 II-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse
- 3.5 II-III(D) Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
- 3.6 * *OK* Gehweg Höhenbepunkt über NN
- 3.7 WH 7,50 maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 7,80 Meter. Als Wandhöhe gilt der Abstand vom nächstgelegenen Höhenbepunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.8 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5. Die Errichtung von Balkonen, Garagen und Stellplätzen ist auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen möglich. Die GRZ für das MI wird auf 0,6 festgesetzt. Die Ausnahmen des § 19 BauNVO auch über einen Wert von 0,8 hinaus können zugelassen werden, da eine Einhaltung auch dieser Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung (Arztpraxis auf Fl.Nr. 786) führen würde und eine Überschreitung auch keine oder nur geringfügige Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Errichtung der Anlage die Beibehaltung von Garagenvorplätzen (außer der Tiefgaragenabfahrt), Stellplätzen und Terrassen in wasser-durchlässiger Form mit einem Flächenanteil von mindestens 20 % auszuführen ist.

- 4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen.
- 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser
- 4.2 nur Einzelhäuser
- 4.3 Baufolie
- 4.4 Baugrenze Außerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen, Balkone und Garagen i.S. Art 6, Abs 9 Nr.1, bis zu einer Grundfläche von höchstens 65 m² je Grundstück zulässig. Dies gilt nicht für die Vorgärtenbereiche zu öffentlichen Straßen.
- 4.5 Hauptfluchtlinie

- 5.0 Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke
- 5.1 Bei einer Grundstücksstellung zum Zweck der Bebauung oder der Vorbereitung der Bebauung muss für das Restgrundstück und für das verbleibende Grundstück eine Mindestgröße von 400 qm verbleiben.

- 6.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.
- 6.1 Fläche für Stellplätze
- 6.2 Fläche für Stellplätze mit Garagen
- 6.3 Fläche für Tiefgaragen mit Darstellung der Abfahrtsrampe

- 7.0 Anzahl der Garagen und Stellplätze
- 7.1 Garagen und Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen zu errichten.
- 8.0 Zahl der Wohnungen
- 8.1 Je 300 m² Grundstücksgröße ist eine Wohneinheit zulässig.
- 8.2 3 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen, z. B. 3

9. Verkehrsflächen
- 9.1 Straßenbegrenzungslinie
- 9.2 Öffentliche Verkehrsfläche (mit vorgeschlagener Aufteilung: Fahrbahn, Grünstreifen, Gehweg)
- 9.3 Öffentliche Verkehrsfläche (mit Vorschlag: Freischrankfläche)
- 9.4 Einbahn
- 9.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Grünordnung
- 10.1 Pflanzgebiete Das Pflanzgebiet wird wirksam bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.
- 10.1.1 Baum zu erhalten
- 10.1.2 zu pflanzender Baum heimischer, hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Wuchsbewertung
- 10.1.3 Je begonnener 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum der 2. Wuchsbewertung zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene und zu erhaltende Bäume gem. 11.1.1 und festgesetzte zu pflanzende Bäume gem. 11.1.2 werden angerechnet.

- 10.2 Nadelbäume dürfen nur in Einzelstellung und mit einem Mindestabstand von 5,0 Meter zu Grundstücksgrenzen gepflanzt werden.
- 10.3 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind grünheitsfördernd anzulegen und zu unterhalten.

11. Geh-, Fahrt- und Leitungsschne
- 11.1 Geh-, Fahrt- und Leitungsschne zu Gunsten Fl.Nr. 779/2
12. Sonstiges
- 12.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 12.2 Maßangabe in Metern, z. B. 12,00 Meter

13. Gestaltung
- 13.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten Die nachfolgenden Festsetzungen gelten auch wenn bei einem bestehenden Gebäude in die Dachkonstruktion eingegriffen, oder wenn die Dachkonstruktion erneuert wird.
- 13.1.1 SD Nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und mäßigem First zulässig. Die Hauptfluchtlinie ist über die Gebäudelaängsrichtung zu führen.
- 13.1.2 PD Nur Putzdach zulässig
- 13.1.3 WD Nur Walmdach zulässig
- 13.1.4 37-42° Dachneigung II. Nutzungsschablonen, z.B. Mindestdachneigung 37°. Maximale Dachneigung 42°
- 13.1.5 Für Dachgauben und Dachaufbauten gilt die örtliche Bauvorschrift.
- 13.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern, Pultdächern oder Walmdächern mit einer Mindestdachneigung von 15° zu versehen.
- 13.3 Aufgeständerte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- 13.4 Strom- und Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

14. Werbeanlagen
- 14.1 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein und dürfen nicht über die Höhe der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie die Einfluchtlinien und freibleibende Werbeanlagen sind unzulässig.

15. Bodenschutz
- 15.1 Die befestigte Fläche auf den Baugrundstücken ist auf die erforderliche Mindestmaß zu beschließen. Die Befestigung von Zufahrten, Vorpätzen, Stellplätzen, Terrassen und Wegen ist in wasserundurchlässiger Form mit wasserundurchlässigem Unterbau herzustellen. Der Flächenanteil muss dabei mind. 20% betragen. Dies gilt auch wenn bestehende befestigte Flächen erneuert werden. Von der Einhaltung der Begrenzung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 1. Halbsatz BauNVO soll für Tiefgaragenbauwerke auf Fl.Nr. 786 im Einzelfall abgesehen werden, die sich innerhalb des vorgesehenern Tiefgaragenraumes befinden, eine Überdeckung durch eine darüber liegende Ebene aufweisen und mit dem umgebenden Areal verbunden sind. Soweit anderenteils durch den Bebauungsplan, vorrangigere gesetzliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung auszuschließen.

16. Einfriedigungen
- 16.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 Metern über dem Gelände zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften bis zu einer Höhe von 2,00 und einer Tiefe von 4,00 Metern.

17. Immissionschutz
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) so zu errichten, dass sie: - mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden besitzen, oder - vorgelagert, vom Raum abtrennbaren Laubengänge, Wintergärten o.ä. besitzt werden können, oder - im Falle eines Neubaus werden für die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm die Kosten auf den jeweiligen Grundigentümers ermittelt und umgesetzt.

B. Hinweise durch Planzeichnung und Text

1. Hinweise in der Planzeichnung.
- 1.1 dargestellter Baukörper im Baurealm
- 1.2 779 Flurnummer
- 1.3 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.4 bestehendes Hauptgebäude
- 1.5 bestehendes Nebengebäude
- 1.6 zu pflanzender Baum vorgeschlagener Standort
- 1.7 Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche

2. Hinweise durch Text
- 2.1 Das anliegende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig, wenn die entsprechenden Regeln der Niederschlagswasserfreistellverordnung eingehalten werden.
- 2.2 Für jedes Bauvorhaben ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächenstallungsplan einzureichen
- 2.3 Tiefgaragen werden nur dann nicht zur Berechnung von GR-Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO herangezogen, wenn die Funktion des sie bedeckenden Bodens gewahrt wird, sie also mit mindestens 80 cm Erdschicht überdeckt und oberflächenbündig mit dem umgebenden Areal verbunden werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- (a) Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt Nr. 18 vom 28.08.2009 ersichtlich bekannt gemacht.
- (b) Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2010 hat in der Zeit vom 02. November 20 bis einschließlich 03. Dezember 2010 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu im genannten Zeitraum (siehe Amtsblatt Nr. 25 vom 21. Oktober 2010).
- (c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2011 hat in der Zeit vom 01. August 2011 bis einschließlich 02. September 2011 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu im genannten Zeitraum (siehe Amtsblatt Nr. 17 vom 21. Juli 2010).
- (d) Der auf Grund der Ergebnisse aus den ersten Beteiligungen wesentlich geänderte Planentwurf in der Fassung vom 26.04.2012 wurde durch den Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 26. April 2012 gebilligt. Zu dieser geänderten Entwurfsplanung wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. November 2012 bis einschließlich 03. Dezember 2012 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu im genannten Zeitraum (siehe Amtsblatt Nr. 6 vom 07. Mai 2012).
- (e) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 18. Juni 2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, 31. Juli 2012

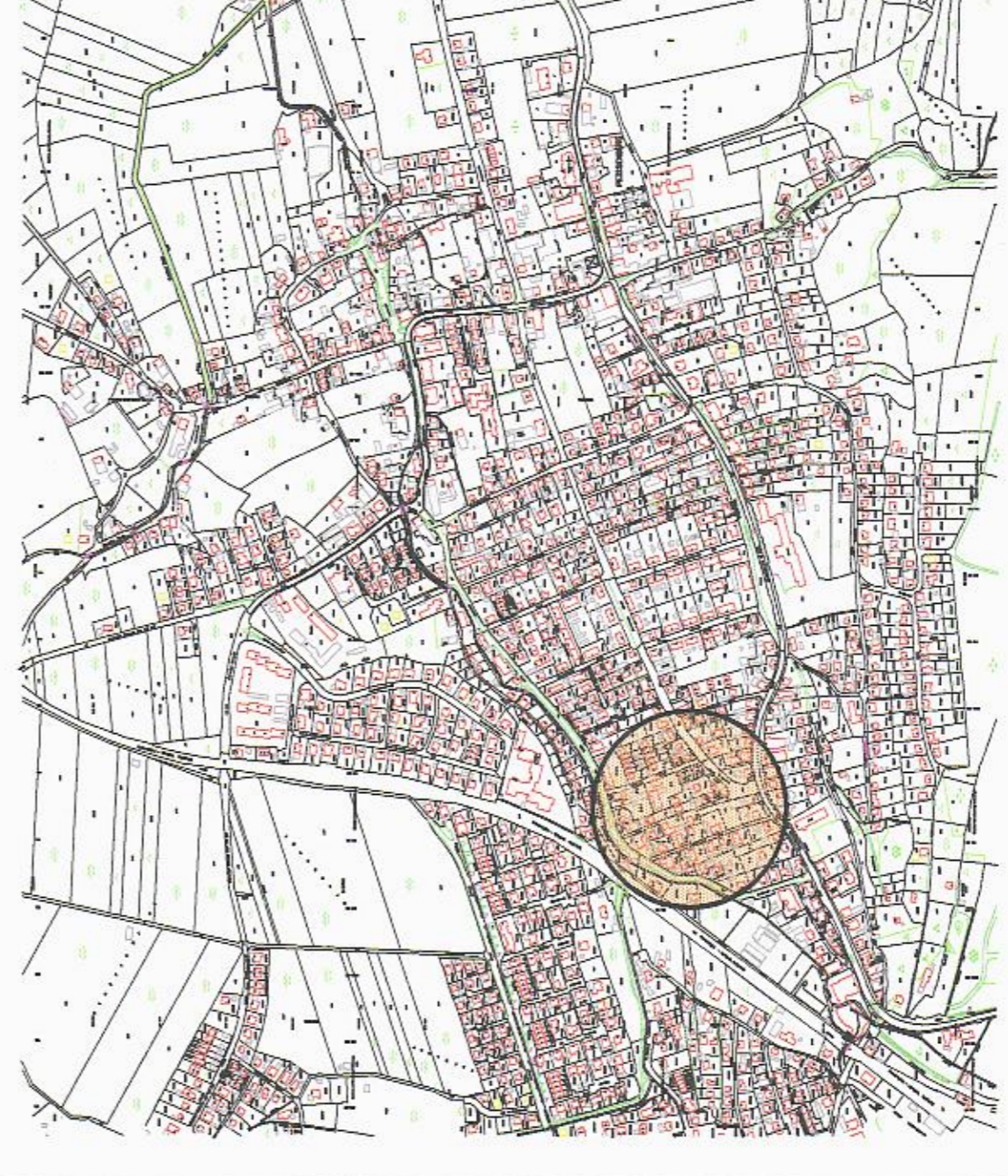
M. Vanni, 1. Bürgermeisterin

(f) Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Amtsblatt Nr. vom 01. Aug. 2012 ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan kann ab dem Tag der Bekanntmachung auf Der im Rathaus des Marktes Peißenberg, Hauptstraße 77, Zimmer 209, eingesehen werden.

Peißenberg,

M. Vanni, 1. Bürgermeisterin

Markt Peißenberg



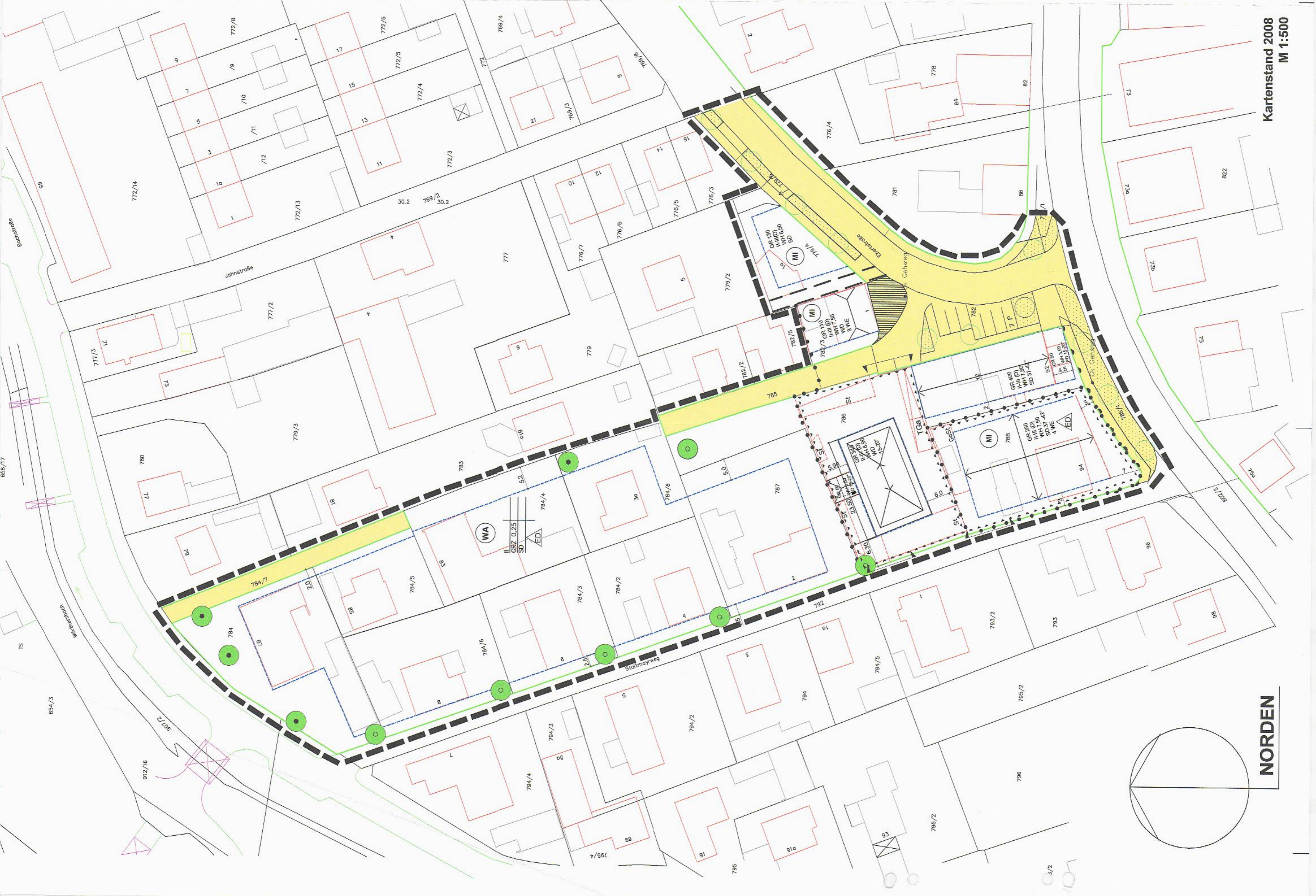
Bebauungsplan für das Gebiet "Zwischen Bachstraße und Ebertstraße"

Maßstab 1:500

Ausarbeitung: Markt Peißenberg - Bauamt i.A.

M. Brunnhuber, Dipl.-Ing. (FH), Architekt und Stadtplaner

Peißenberg, 15.02.2010
geändert am 12.05.2011
geändert am 26.04.2012
geändert am 31.07.2012



NORDEN

Kartenstand 2008
M 1:500