Ausgleichsfläche:
Der erforderliche Ausgleich erfolgt als reale Flächenzuweisung von 18.578 m² außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Ökokontos des Marktes Peißenberg, Fl.Nr. 892/61 TF und 935 TF, Gemarkung Peißenberg

I. Satzung

Der Markt Peißenberg erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4

2. Maß der baulichen Nutzung
Festsetzung GRZ: GRZ 0,4
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO z. B. 0,4
Die maximal überbaubare Grundfläche für Einzelhäuser = 120 m²,
für Doppelhaushälften = 90 m²
maximal II Vollgeschosse zulässig

3. Zulässige Haustypen
Siehe Textziffer III

4. Bauweise
Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Der Baukörper ist dabei traufseitig mind. 1/5 länger als breit zu gestalten.

5. Firsthöhe
maximal zulässige Firsthöhe = 8,0 Meter. Höhenbezugspunkt ist der OK. FFB. EG

6. Fußbodenoberkante
Die Fußbodenoberkanten Erdgeschoss sind mit Höhenkoten (üNN) über Normal Null angegeben. Vor Planungsbeginn müssen die maßgeblichen Daten für die Lage der Straße, Kanal u. ä. beim Markt Peißenberg eingeholt werden.

7. Dachform:
Sattel- oder Pultdach. Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Das Angleichen kann nur entfallen, soweit diese Gebäude im Rahmen eines gegenseitigen Grenzanbaus errichtet werden.

8. Dacheindeckung:
Als Dachdeckung ist Deckungsmaterial mit dem Erscheinungsbild von roten oder rotbraunen Tondachziegeln zu verwenden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

9. Dachaufbauten
Die Zulässigkeit der Dachaufbauten bemisst sich nach der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von Dachgauben in der jeweils gültigen Fassung.

10. Dachterrassen
Dachterrassen sind nicht zulässig.

11. Wiederkehren:
Max. 1,20 m vor die Außenwand des Hauptgebäudes und max. ½ der Gebäudelänge

12. Grenzanbau:
Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

13. Einfriedung:
Als Einfriedung zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzstaketenzäune mit einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand vom Boden von 15 cm oder Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Als Einfriedung zwischen Privatgrundstücken sind nur sockellose Holzzäune, Maschendrahtzäune oder Wildschutzzäune mit einer Höhe von bis zu 1,20 m und einem Mindestabstand vom Boden von 15 cm oder Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

14. Garagen und Nebengebäude
Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind nach den Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Diese Anlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

15. Stellplatzbedarf
Die erforderliche Zahl und Unterbringung der Stellplätze ist gemäß der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

16. Abstandsflächen
Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach den Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Durch folgende Vorbauten ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig, sofern diese unselbständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 4,50 m vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach den Bestimmungen der BayBO eingehalten werden: Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Veranden, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Windfänge

17. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 80 cm Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz von mind. 2,50 m Höhe sind zulässig.

18. Bodenschutz
Die befestigen Flächen auf den Baugrundstücken sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Breite der Grundstückszufahrten darf fünf Meter je Grundstück nicht überschreiten. Befestigte Flächen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Die Befestigung von Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Terrassen hat in wasserdurchlässiger Form (z. B. mit einem Fugenanteil von mindestens 20 v. H. oder wasserdurchlässigem Ökopflaster) zu erfolgen.

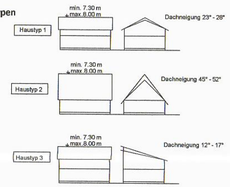
19. Alle anzuschließenden Grundstücke sind vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zur Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers verpflichtet.
Für ein 5-jähriges Regenereignis muss ein Rückhaltevolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 1 l/s pro 100 m² versiegelte Fläche eingehalten werden.
Außerdem sind alle Keller und Kellerlichtschächte wasserdicht auszuführen zum Schutz vor wild abfließenden Gewässern.

20. Grünordnung
Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein autochthoner, standortgerechter Laubbaum I - II. Wuchsordnung nachfolgender Liste oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. Die Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung eines Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.
Artenliste standortheimische Bäume zur Pflanzung auf den Grundstücken:

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Rot-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge- Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Vogel- Kirsche	- Prunus avium
Trauben- Kirsche	- Prunus padus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Mehlbeere	- Sorbus intermedia

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird im Rahmen des Ökokontos auf Fl.-Nrn. 892 / 61TF und 935 TF , Gmkg. Peißenberg umgesetzt.

III. Zulässige Haustypen



IV. Sonstige Empfehlungen

1. Außenfassaden
Verputz mit hellem, pastellfarbenem Anstrich. Verkleidungen im Obergeschoss und komplett mit Holz verkleidete Gebäude auch in Holztönen lasiertem Holz. Auffällige Putzstrukturen und Verklinkerungen vermeiden.

2. Balkone
möglichst nur in Holz ausführen

3. Dachbegrünung
Bei Haustyp 3 möglich

V. Festsetzungen durch Planzeichen

= Geltungsbereich
= Baugrenze
= Öffentlicher Spielplatz
= Straßenbegrenzungslinie
= Öffentliche Verkehrsfläche
= Öffentliche Parkbuchten
= Öffentliche Grünfläche
WA = Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
= Bäume zu pflanzen (heimische Laubbäume)
597.00 üNN = Oberkante Fertig-Fußboden Erdgeschoss (z.B. 597.00 über Normal-Null)
| 4.5 | = Maßangabe in Metern, z.B. 4,50 Meter
= Einzäunung

VI. Hinweise durch Planzeichen

= best. Grundstücksgrenzen
= entfallende Grundstücksgrenzen
= geplante neue Grundstücksgrenzen
= vorgeschlagene Situierung der Häuser und Garagen

VII. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in der Sitzung vom **10. April 2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. **27** vom **15. Mai 2014** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **18. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015** durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB parallel hierzu im gleichen Zeitraum.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015** durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel hierzu im gleichen Zeitraum.

4. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom **23. Juli 2015** gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **23. Juli 2015** als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 04. AUG. 2015

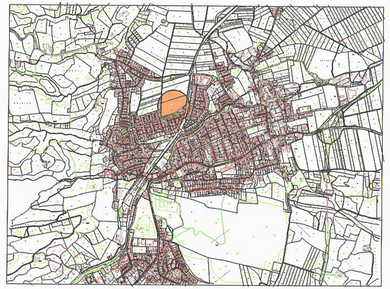
S. Rößle
2. Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss wurde mit Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. 16 vom 07. AUG. 2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Peißenberg, den 07. AUG. 2015

S. Rößle
2. Bürgermeisterin

Markt Peißenberg



Bebauungsplan für das Gebiet "Am Mühlpointfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:500

Ausarbeitung:
Markt Peißenberg - Bauamt

Peißenberg, 23.10.2014
geändert am 21.04.2015
geändert am 23.07.2015