Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §§ 9,10, § 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), der Planzeichenverordnung (PlanZV 1981), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für den Bereich dieser Änderung des Bebauungsplanes „An der Kramerstraße", rechtskräftig seit 12.06.1973, zuletzt geändert in der 4. Änderung, rechtskräftig seit 22.11.2003 als

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als

S A T Z U N G

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Kramerstraße", rechtskräftig seit 12.06.1973, zuletzt geändert in der 4. Änderung, rechtskräftig seit 22.11.2003

A.Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.2 Nr. 8 sind unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,6 Die GRZ wird für das MI 1 auf 0,6 festsesetzt.
Die GRZ wird für das MI 2 auf 0,6 festgesetzt. Die Ausnahmen des § 19 BauNVO auch über einen Wert von 0,6 hinaus können zugelassen werden, da eine Einhaltung auch dieser Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung (Einkaufsmarkt) führen würde und eine Überschreitung auch keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Diese Ausnahme gilt auch für den Bereich des neuen Parkplatzes an der Kramerstraße.

3.2 III höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. drei Vollgeschosse

3.3 Abstandsflächen Die Berechnung der Abstandsflächen hat gem. Art. 6 Abs. 8 Ziffer. 1 u. 2 BayBO zu erfolgen.

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 o Offene Bauweise

4.2 Baugrenze

4.3 Baulinie

4.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und gem. § 21a BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

5.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.1 GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

5.2 St Fläche für Stellplätze

5.3 Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu errichten.

5.4 Fläche Nebenanlagen

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich

7.0 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

7.1 Hauptversorgungsleitung: Fernwärme

8.0 Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für die Altersgruppe 3 - 12 Jahre

8.2 zu erhaltender Baumbestand. Der Baumbestand ist in seiner Wuchsform zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Bäume sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Pro abgängigen oder zu entfernenden Baum ist ein Laubbaum I. Wuchsordnung, oder zwei Laubbäume II. Wuchsordnung als Ersatz- bzw. Nachpflanzung zu pflanzen.
Mindestbaumgrößen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, mit Drahtballierung.

8.3 zu entfernender Baumbestand

8.4 Pflanzgebote auf privater Fläche gem § 178 BauGB

8.4.1 Zu pflanzender Laubbaum gemäß Pflanzliste.
Im Sichtdreieck zur Straße sind nur Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 3,0 m zulässig. Die Baumpflanzung der beiden gegenüberliegenden Bäume bei der Einfahrt von der Sonnenstraße in die Kramerstraße soll als säulenförmige Laubbäume erfolgen. Mindestbaumgrößen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm, mit Drahtballierung, Mindestbaumgrößen für Bäume im Straßenrichtbereich: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, mit Drahtballierung

Pflanzliste:

- Tilia cordata ‚Rancho'
- Tilia cordata ‚Greenspire'
- Acer platanoides ‚Emerald Queen'
- Acer platanoides ‚Deborah'
- Acer platanoides ‚Royal Red'
- Acer platanoides ‚Cleveland'

Säulenform:

- Acer platanoides ‚Olmsted'
- Quercus robur ‚Fastigiata Koster'
- Acer platanoides ‚Columnare'

8.4.2 Bei Stellplätzen und für Personenkraftwagen (PKW) ist pro 9 Stellplätzen ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 8.4.1 zu pflanzen. Die Bäume gem. Festsetzung 8.4.1 werdendarauf angerechnet.

8.4.3 Als Mindestfläche für die Baumscheibe gelten 12 m². Die Oberfläche der Baumscheibe ist als Grünfläche auszubilden. Im Sichtdreieck zur Straße darf eine Begrünung der Baumscheibe eine Wuchshöhe von 50cm nicht überschreiten. Die Befestigung mit Rasenpflaster o.ä. ist nur zulässig, wenn je Baumgrube 12 m² überbaubares, durchwurzelbares Baumsubstrat in einer Mindestschichtdicke von 1,0m eingebaut wird. Der Abstand der Befestigung inkl. Betonkeil zum Stamm muss mind. 1m betragen. Eine Belüftung der Pflanzgrube ist dann vorzusehen. Die Tiefe der Pflanzgrube hat unabhängig von der Baumscheibenoberfläche mind. 1,50 m zu betragen.

9.0 Sonstige Planzeichen

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9.2 10m Maßangabe, z.B. 10 Meter

10.0 Bodenschutz und Niederschlagswasser

10.1 Die Befestigung der Garagenvorplätze und Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen ist in wasserdurchlässiger Form mit einem Fugenanteil von 20% auszuführen.

11.0 Gestaltung

11.1 SD 18-27° Satteldach mit mittigem First und einer beidseitig gleichen Dachneigung von z.B. 18 - 27 Grad

11.2 PD 8 -18° Pultdach mit einer Dachneigung von 8 - 18 Grad.

11.3 Fassadengestaltung
Aussenwände: Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:
- Kunststoff- und Glasfassaden
- Verspiegelte Fassaden
- Grellfarbige oder glänzende Materialien
- Rohe Tondachziegel oder rohes Sichtmauerwerk
- Riemchenverkleidung
- Wellplatten aller Art
- Kunststofffolien und ähnlich wirkende Baustoffe

12.0 Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Festsetzung 4.0 und 5.0 zulässig. Ausnahmen sind zulässig.

12.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 Meter zulässig.

12.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 5,0 m² je Fassadenseite zulässig.

12.4 Werbeanlagen sind unzulässig auf und über den Dachflächen sowie an Einfriedungen. Werbeanlagen unter Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriften, grellfarbige Beleuchtungen und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Fenster dürfen bis maximal 50% der Fläche mit Folien o.ä. beklebt werden.

12.5 Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.

13.0 Einfriedung

13.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als sockellose Zäune in Form von Holzlattenzäunen, Maschendrahtzäunen und Eisengitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig.

13.2 Von Einfriedungen freizuhaltende Flächen

14.0 Immissionsschutz

14.1 Während der Nachtzeiten (22 Uhr bis 6 Uhr) dürfen keine Anlieferungen erfolgen. Während der Ruhezeiten (6 Uhr bis 7 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) dürfen maximal 1 LKW an der Laderampe und 1 Transporter vor dem Ladeeingang anliefern.

14.2 Zur Minimierung der Gewerbelärmwirkungen des Marktes im Bereich der Wohnanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 3286/6 der Gemarkung Peißenberg werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Anlieferzone an der Südwestfassade des Gebäudes ist einzuhausen. Die südwestliche und die südöstliche Umfassungswand der Einhausung muss dabei fugendicht an das Dach anbinden. Die Schalldämm-Maße der o. g. Bauteile müssen mindestens 26 dB betragen (z. B. Kassettenelemente, Sandwichelemente, zementgebundene Holzspanplatte 10 mm, Holzwand 25 mm mit Stellen, Stahlblech Trapezprofil 1,25 mm dich und Sickenhöhe 40 mm).
2. Die dargestellten Stellplätze sind als Personalstellplätze zu kennzeichnen.

B. Hinweise und Empfehlungen durch Planzeichen und Text

1.0 Hinweise und Empfehlungen durch Planzeichen

1.1 Bestehendes Hauptgebäude

1.2 Bestehendes Nebengebäude

1.3 Zu beseitigendes Gebäude

1.4 Bestehende Grundstücksgrenze

1.5 geplante Grundstücksgrenze

1.6 3312/7 Flurnummer

2.0 Hinweise und Empfehlungen durch Text

C. Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2011 die 6. Änderung des Bebauungsplanes für da Gebiet „An der Kramerstraße" beschlossen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.11.2011 bis 16.01.2012 gehört. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel im gleichen Zeitraum durchgeführt.

c) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 26.02.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 04.05.12

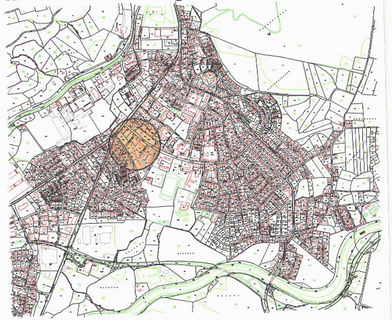
M. Vanni, 1. Bürgermeisterin

d) Der Satzungsbeschluss wurde am 09.05.12 im Amtsblatt Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peißenberg, den 09.05.12

M. Vanni, 1. Bürgermeisterin

Markt Peißenberg



Bebauungsplan für das Gebiet "An der Kramerstraße" 6. Änderung

Maßstab 1:500

Ausarbeitung:
Markt Peißenberg - Bauamt
i.A.
M. Brunnhuber, Dipl.-Ing.(FH), Architekt und Stadtplaner

Peißenberg, 12.03.2012