



- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- WA**
 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II. MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z.B. II. VOLLGESCHOSSE
 - MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (GEMESSEN VON OK-FFB-EG ZUR UK-SPARREN)
 - MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAUFEITTEIGE WANDHÖHE (GEMESSEN VON OK-FFB-EG ZUR UK-SPARREN)
 - GR70 MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE Z.B. 70QM
 - GF180 MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE Z.B. 180QM
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- BAUGRENZE
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
4. VERKEHRSLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
 - ÖFFENTLICHER EIGENTÜMERWEG (VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)
 - ÖFFENTLICHER FUSSWEG
 - ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
 - STELLPLÄTZE
 - NEBENGEBAUDE SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NACH DEN BESTIMMUNGEN DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BayBO- ZULÄSSIG. DAS TRIFFT NICHT ZU, SOFERN Z.B. GARAGE ODER STELLPLÄTZE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZT SIND.
 - TIEFGARAGE

- 5. GRÜNFLÄCHEN**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN GEMÄSS GEHÖLZLISTE
 - SPIELPLATZ
- 6. IMMISSIONSSCHUTZ**
- GRUNDRISSORIENTIERUNG AN FASSADE (SIEHE FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 6.1)
 - GRUNDRISSORIENTIERUNG AN FASSADE (SIEHE FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 6.2)
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
 - FIRSTRICHTUNG
 - SITUIERUNG DER BAUKÖRPER
 - 725 FLURNUMMER, Z.B. 725
 - GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - AUFZUBEHENDENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - TIEFGARAGENEINFAHRT
 - OK 582,05 OK FERTIGER ERDGESCHOSSFUßBODEN, Z.B. OK 582,05 (Ü.NN)
 - ÜBERSCHWÄMMUNGSGEBIET HQ100

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

DIE MARKTGEMEINDE PEISSENBERG ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 2, ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), ART 23, 24 ART. 1 NR. 5 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), ART. 89 ABS. 1 ZIFFER 10 UND ART. 91 ABS. 3 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES-PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS GEBIET INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE BZW. GRUNDFLÄCHENZAHLE BESTIMMT SICH NACH DEN BESTIMMUNGEN DER BAUNVO IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG. ÜBERSCHREITUNGEN DER FESTGESETZTEN GRUNDFLÄCHEN NACH §19 ABS. 4 BAUNVO SIND AUSDRÜCKLICH ZUGELASSEN.

3. GESTALTUNG

3.1 DIE DACHFORM WIRD ALS SATTELDACH IN DER PLANZEICHNUNG VORGEGEBENEN FIRSTRICHTUNG FESTGESETZT

3.2 DIE DACHNEIGUNG IST ZWISCHEN 25° UND 35° ZULÄSSIG.

3.3 DIE DACHNEIGUNG UND FIRSHÖHE BEI DOPPELHÄUSERN IST EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

3.4 ALS DACHDECKUNG SIND NUR ROTE DACHZIEGEL ZULÄSSIG.

3.5 TRAUFEÜBERSTÄNDE SIND AB MINDESTENS 50 CM ZULÄSSIG. (NUR HAUPTGEBÄUDE)

3.6 GIEBELÜBERSTÄNDE SIND AB MINDESTENS 30 CM ZULÄSSIG. (NUR HAUPTGEBÄUDE)

3.7 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.8 FÜR EINZELGARAGE/CARPORT IST ALS DACHFORM SATTELDACH, PULTDACH ODER BEGRÜNTES FLACHDACH ZULÄSSIG. PULTDÄCHER SIND ABER NUR DANN ZULÄSSIG, WENN DIE FIRSHÖHE AN EIN HÖHERES HAUPTGEBÄUDE ANGEBAUT WIRD.

3.9 ES SIND NUR STEHGAUBEN MIT EIGENEM SATTELDACH ZULÄSSIG, SOFERN DIE DACHNEIGUNG 35° BETRÄGT.

3.10 DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 1,5 QM SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.11 BAUGRENZEN DÜRFEN DURCH UNTERGEORDNETE BAUTEILE (MAXIMAL 1,50 x 5,00 M) ÜBERSCHRITTEN WERDEN (Z.B. DURCH: VORDÄCHER, BALKONE, WINTERGÄRTEN, LICHTSCHÄCHTE UND TERRASSEN)

4. VERKEHRSLÄCHEN - RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF

4.1 WOHNGEBÄUDE

4.1.1 EIN- UND ZWEIFHÄUSER (AUCH DOPPEL- UND REIHENHÄUSER)
 2 STELLPLÄTZE JE WOHNHEINHEIT

4.1.2 MEHRFACHHÄUSER U. SONSTIGE GEBÄUDE MIT WOHNUNGEN
 1 STELLPLÄTZE JE WOHNHEINHEIT BIS 50QM
 1,5 STELLPLÄTZE JE WOHNHEINHEIT ÜBER 50QM BIS 85QM
 2 STELLPLÄTZE JE WOHNHEINHEIT ÜBER 85QM

4.1.3 GEBÄUDE MIT ALTENWOHNUNGEN: 0,5 STELLPLÄTZE JE WOHNHEINHEIT

BEI ALLEN WEITEREN NUTZUNGEN RICHTET SICH DER STELLPLATZBEDARF NACH DER „SATZUNG ÜBER DIE HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN“ DES MARKTES PEISSENBERG IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

4.2 ES WIRD FESTELEGTE, GARAGENVORPLÄTZE UND PRIVATE STELLPLÄTZE WASSERDURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN.

4.3 DIE GEPLANTE TIEFGARAGEN-RAMPE IST ZU UMBAUEN UND LÄRMSORBIEREND ZU VERKLEIDEN. DAS ROLLTOR IST GERÄUSCHARM AUSZUBILDEN.

5. GRÜN-FREIFLÄCHEN

5.1 ÄUSSERE EINFRIEDUNGEN SIND ALS HOLZZAUN MIT SENKRECHTER LATTUNG FESTGESETZT.

5.2 INNERE EINFRIEDUNGEN SIND AUCH ALS MASCHENDRAHTZAUN ZULÄSSIG.

5.3 INNERE UND ÄUSSERE EINFRIEDUNGEN SIND SOCKELLOS AUSZUFÜHREN, DIE HÖHE DER EINFRIEDUNGEN BETRÄGT MAX. 1,20 M.

5.4 PFLANZGEBOT: DIE NICHT ÜBERBAUTEN TEILE DER GRUNDSTÜCKE UND DIE MIT EINEM PFLANZGEBOT BELEGTE BEREICHE SIND BEVORZUGT MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. ÜBER DIE IN DER ZEICHNUNG FESTGESETZTEN ANPFLANZUNGEN HINAUS SIND AUF JE 200 M² FLÄCHE EINES BAUGRUNDSTÜCKES MIND. 1 BAUM UND 5 STRÄUCHER, ENTSPRECHEND GEHÖLZLISTE ZU PFLANZEN.

GEHÖLZLISTE:

TILIA CORDATA - WINTERLINDE	FAGUS SILVATICA - ROTBUCH
ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN	AESCULUS CARNEA - ROSSKASTANIE
QUERCUS ROBUR - STEILEICHE	ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
FRAXINUS EXCELSIOR - ESCH	BETULA PENDULA - SANDBIRKE
FRAXINUS EXCELSIOR - ESCH	SORBUS AUCUPARIA - EBRESCH

OBSTBÄUME ALS HALB- UND HOCHSTAMM SOWIE HASELNUSS, WEISSDORN, WOLLIGER SCHNEEBALL, HARTRIEGEL, HAINBUCH, PFAFFENHÜTCHEN, HOLLUNDER, SCHLEHE, BUCHSBAUM, FLIEDER, FALSCHER JASMIN, SPIERSTRAUCH, WILDROSEN.

5.5 IM BEREICH VON ROHRLEITUNGEN DÜRFEN KEINE TIEFWURZELNDEN BÄUME GEPFLANZT WERDEN.

5.6 UM DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU ERMÖGLICHEN UND EIN ANGENEHMES KLEINKLIMA ZU ERREICHEN SOLL DIE TIEFGARAGE MIT MINDESTENS 80CM DURCHWURZELBAREN BODEN ÜBERDECKT WERDEN

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 REIHENHAUSANLAGE FASSADE ZUM FEUERWEHRGERÄTEHAUS:

FESTSETZUNG DER GÜNSTIGEN GRUNDRISSORIENTIERUNG. AN DIESER FASSADE DÜRFEN KEINE ÜBERGERNETETEN RÄUMLICHKEITEN (KINDER-, SCHLAF- UND WOHNZIMMER) ORIENTIERT WERDEN, ES SEI DENN, DASS SIE MINDESTENS EIN ZUM LÜFTEN GEEIGNETES, STEHENDES FENSTER AN EINER NICHT BELASTETEN FASSADENSEITE BESITZEN.

6.2 GEBÄUDE ZUR LUDWIGSTRASSE:

FESTSETZUNG DER GÜNSTIGEN GRUNDRISSORIENTIERUNG. BEI DER BELASTETEN (FARBBLICH MARKIERTEN) FASSADE SIND ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHKEITEN (KINDER-, SCHLAF- UND WOHNZIMMER) SO ZU ERRICHTEN, DASS SIE:

MINDESTENS EIN ZUM LÜFTEN GEEIGNETES, STEHENDES FENSTER AN EINER NICHT BELASTETEN FASSADENSEITE BESITZEN, ODER

DURCH EINEN VORGELAGERTEN, VOM RAUM ABTRENNBAREN WINTERGARTEN, VERGLASTEN BALKON O.Ä. BELÜFTET WERDEN KÖNNEN, ODER

EINE STEHENDES FENSTER BESITZEN, DAS AUFGRUND BAULICHER EIGENABSCHIRMUNG (Z.B. GEBÄUDEVORSPRUNG, EINGEZOGENER, (TEIL-) VERGLASTER BALKON ETC.) KOMPLETT IM SCHALLSCHATTEN LIEGT.

6.3 TIEFGARAGENRAMPEBAUWERK

ZUR MINIMIERUNG DER GERÄUSCHWIRKUNGEN DES VERKEHRS DER TIEFGARAGENRAMPE IST DIE RAMPE MÖGLICHT WEITGEHEND FUGENDICHT EINZUHAUSEN. DAS TIEFGARAGENTOR IST AUF DEM HÖHENNIVEAU DER TIEFGARAGE ANZUORDNEN. DIE INNENWÄNDE DER EINHAUSUNG SIND SCHALLABSORBIEREND AUSZUFÜHREN BZW. ZU VERKLEIDEN. DIE ABDECKUNG DER REGENRINNE MUSS IN FORM VON VERSCHRAUBTEN GUSSEISENPLATTEN GEFERTIGT SEIN.

6.4 DAS VOM INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTECHNIK TECUM GMBH ERSTELLTE GUTACHTEN VOM 10.08.2018 UNTERSUCHT DIE FRAGEN DES SCHALLTECHNISCHEN LÄRMSCHUTZES UND IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN WERDEN.

7.2 EINZELTRINKWASSERANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

7.3 DAS ABWASSER DES BAUGEBIETES IST ÜBER DIE ZENTRALE ORTSKANALISATION DER KLÄRANLAGE ABZUFÜHREN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

7.4 DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON BEFESTIGTEN FLÄCHEN BZW. DACHFLÄCHEN IST ÜBER SICHERANLAGEN DEN GRUNDWÄSSERN ZUZUFÜHREN. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON STRASSEN UND WEGEN IST FREI ÜBER DIE FAHRBAHNRÄNDER ABZUFÜHREN.

7.5 IST EINE VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS NICHT MÖGLICH, IST EIN ANSCHLUSS VON FLÄCHEN ODER TEILFLÄCHEN NUR ÜBER REGENRÜCKWASSERHALTEBECKEN AN DIE STÄDTISCHE KANALISATION ERLAUBT. FÜR EIN 5-JÄHRIGES REGENEREIGNIS MUSS EIN RÜCKHALTEVOLUMEN VON 2M³ UND EIN DROSSELABFLUSS VON 1L/S PRO 100M² VERSTEGELTE FLÄCHE EINGEHALTEN WERDEN.

7.6 IM BEREICH DER STELLPLÄTZE ZUM NACHBARN IN DER EBERTSTRASSE HS.NR. 34 IST EIN LICHT-IMMISSIONS-SCHUTZ VORGESEHEN (Z.B.: DUCH HOLZVERSCHALUNG).

7.7 DIE GEBÄUDEHÜLLE IST BIS ZUR 582,05UNN HOCHWASSERSICHER AUSZUBILDEN.

8. HINWEIS

8.1 ENTLANG DER EBERTSTRASSE IST VON DER GEMEINE PEISSENBERG AUF DER FLURNUMMER 735/5 EIN 1,70M BREITER, ÖFFENTLICHER GEHWEG ZU ERRICHTEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN SEINER SITZUNG AM 27. JUNI 2013 DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET „AN DER LUDWIGSTRASSE II“ BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE MIT AMTSBLATT NR. 20 VOM 25. JULI 2013 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IM ZEITRAUM VOM 13. AUGUST 2013 BIS EINSCHLIESSLICH 16. SEPTEMBER 2013 GEM. § 13A BAUGB I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE PARALLEL HIERZU IM GLEICHEN ZEITRAUM (SIEHE AMTSBLATT NR. 21 VOM 6.AUGUST 2013).

3. DIE GEÄNDERTE ENTWURFSPLANUNG WURDE IM ZEITRAUM VOM 22. JUNI 2018 BIS EINSCHLIESSLICH 23. JULI 2018 ERNEUT GEM. § 13A BAUGB I. V. M. § 3 ABS. 2 NR. 3 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT. EINE ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE PARALLEL HIERZU IM GLEICHEN ZEITRAUM (SIEHE AMTSBLATT NR. 11 VOM 18. JUNI 2018).

4. DIE ERNEUT GEÄNDERTE ENTWURFSPLANUNG WURDE IM ZEITRAUM VOM 10. SEPTEMBER 2018 BIS EINSCHLIESSLICH 24. SEPTEMBER 2018 GEM. § 13A BAUGB I. V. M. § 3 ABS. 2 NR. 3 BAUGB NOCHMALIG UNTER ANGEMESSENER FRISTSETZUNG AUSGELEGT. EINE ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB ERFOLGTE PARALLEL HIERZU IM GLEICHEN ZEITRAUM (SIEHE AMTSBLATT NR. 18 VOM 07. SEPTEMBER 2018).

5. DER MARKTGEMEINDERAT HAT DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET „AN DER LUDWIGSTRASSE II“ GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26.09.2018 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PEISSENBERG, DEN 04. DEZ. 2018

M. Vanni
 (1. BÜRGERMEISTERIN)

6. DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB MIT AMTSBLATT NR. 21 VOM 05. DEZ. 2018 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST DAMIT WIRKSAM IN KRAFT GETRETEN.

PEISSENBERG, DEN 05. DEZ. 2018

M. Vanni
 (1. BÜRGERMEISTERIN)

MARKT PEISSENBERG

ÜBERARBEITUNG DER FLNR: 70,71,725
 DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET
 "AN DER LUDWIGSTRASSE II"
 VOM 13.04.1993

Mehrgenerationenprojekt
 mit Bürgerkaffee mit betreutem Wohnen,
 wo sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen

ARCHITEKTURBÜRO BARTEK SLUGOCKI	AM FREIBACH 23 85669 PASTETTEN	BARTEK@SLUGOCKI.DE +49 175-55 60 383	DATUM: 19.11.2018
------------------------------------	-----------------------------------	---	-------------------