

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, § 13a Baugesetzbuch -BauGB-, der Bauzuvorverordnung -BauVVO-, der Planzeichenverordnung PlanZV, Art. 81 BayBO -Bayerische Bauordnung-, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GGO- für den Bereich südlich der Johann-Hirsch und Carl von Ossietzky Straße, nördlich des Leinweges, östlich der Bahnhofs-Weilheim - Peißenberg, umfassend die Flurnummern 650, 654/6, Gemarkung Peißenberg, diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Leite", diesen Bebauungsplan mit Grundordnung als

Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Auf der Leite" rechtskräftig seit 2.11.1971, zuletzt geändert in der 1. Änderung rechtskräftig seit 12.03.2005.

A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Geltungsbereich

1.1

Gränze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

2.0 Art der baulichen Nutzung

2.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2.2 Mobilfunkanlagen i.S. von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 140

maximal zulässig Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 140 qm

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um mehr als 50 v.H. höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

3.3 II

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse

3.4 • O1 Fahrbahn

Höhenbezugspunkt auf Oberkante Fahrbahn. Die Oberkante des Erdgeschosses Rohfußbodens darf höchstens 30 cm über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen.

3.5 Die höchstzulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut, wird wie folgt fest-

gesetzt:

bei II : 6,00 Meter

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 o

offene Bauweise

4.2 E

nur Einzelhäuser zulässig

4.3 E/D

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 Baulinie

4.5 Baugrenze

4.6 zwingende Firstrichtung

4.7 Firstrichtung wahlbar

5.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

5.1 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

5.3 Nebenanlagen und Garagen sowie Anlagen die in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen und Garagen errichtet werden. Ausgenommen davon ist je Parzelle ein Gruppen mit einer Grundfläche von 60m² zulässig Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

6.0 Zahl der Wohnungen

6.1 Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

7.0 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche (mit vorgeschlagener Aufteilung in Fahrbahn, Grünflächen und öffentliche Stellplätze)

7.3 FW

Öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg

7.4 Ein- und Ausfahrt: Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle sind nicht zulässig. Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf je Grundstück maximal 6,00 Meter betragen.

8.0 Versorgungsanlagen

8.1

Elektrizität: Trafostation

9.0 Gestaltung

9.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit beidseitiger geneigter Neigung von 15° - 25° und mitflägen First zu versehen.

9.2 Zusammengehörige Grenzgaragen und Nebengebäude sind großzügig zu errichten.

9.2 Der Dachüberstand muss an allen Seiten mindestens 0,70 Meter betragen. Grenzgaragen sind mit einem Dachüberstand von 0,60 Metern auszuführen.

9.3 Gärten, Stand-, Quer- und Gegengiebel (Wiederkehr) oder Dachziegelschritte (negative Gärten) sind nicht zulässig.

9.4 Alle Dachflächen sind mit einer Dachdeckung im Erscheinungsbild von roten, tobräuren oder graufarbenen Tonziegelstein zu decken. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und allgemein zulässig.

9.5 Die Baukörper sind traufseitig 1/3 länger als breit zu gestalten.

9.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Angründung freigelegt werden.

9.7 Nicht zugelassen sind folgende Bauelemente: Oberbauelemente, Wappstein aus Kunststein und Metall, Riemchenverkleidungen, ohne Ziegelmauerwerk, Klinkerverkleidungen, Wappstein, verspiegeltes Glas.

9.8 Oberirdische Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Fläche die von Einfriedungen und Nebenanlagen freizuhalten ist.

10.2 Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur südlichen Hangkante (Absatzsicherung) sind nur sockellose unbehandelte oder braune Haincheizäune mit einer Höhe von 1,20 Meter oder freiwachsende Hecken mit mind. 50% heimischen Straucharten zulässig. Mitternachtshecken sind in die Einfriedung zu integrieren.

10.3 Als Einfriedung zwischen den Privatgrundstücken sind nur sockellose Haincheiz-, Maschen- draht- oder Klotzgeflechtzäune (Wildschutzzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 Meter oder freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig. Die Unterkante der Einfriedung muss mind. 10 cm über dem Boden sein.

11. Grundordnung

11.1 anzuplanzender heimischer Laubbaum II: Wuchshöhe (Mittelkronig, Mindestpflanzgröße 18-20 cm Stammumfang in 1,0 Meter Stammhöhe), oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße 12-14 cm Stammumfang) Standardvorsollag

11.2 anzuplanzende Straucher

11.3 Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II: Wuchshöhe zu pflanzen. Die Anpflanzung von Tüpfeln ist nicht zulässig.

11.4 Das Zurückschneiden von Blumen und Sträuchern zu geometrischen Heckenkörpern ist unzulässig.

11.5 Der Anteil an Nadelgehölze ist auf 5% der Grundstücksfläche beschränkt. Die Anpflanzung von Tüpfeln ist nicht zulässig.

11.6 Fensterlose Wände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

11.7 Öffentlicher Kinderspielfeld für die Altersgruppe von 3 bis 10 Jahren. Größe ca. 275 qm

12. Bodenschutz

12.1 Die Befestigung von Garagenvorplätzen und -zufahrten, Stellplätzen und Terrassen ist in wasserdurchlässiger Form, mit einem Mindestauftrag von 20% auszuführen.

13. Immissionsschutz

13.1

Parzelle (13)

Gekennzeichnete Gebäudefläche für die folgende Schallschutzbedeutung gilt: Außenbalkonterrassen sind so zu orientieren, dass sie ein zum Lufthorizont geneigtes Fenster in Richtung Süden oder Norden besitzen, oder eine schallgedämmte Balkongeländerrichtung aufweisen. Bei der Errichtung des Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und Sekundärschwingungen durch Verkehrsmittel und anderen Anlagen zu ergreifen sind. Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass sie die Wohnqualität nicht beeinträchtigen. Ihre Wirksamkeit ist durch betriebsbezogene Berechnungen nachzuweisen.

14. Maßangaben

14.1 Maßangabe in Meter, z.B. 11,0 m

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

1.0 Hinweise durch Planzeichen

1.1 dargestellter Baukörper im Baumbaum

1.2 Nummer der Grundstücksparzelle

1.3 Flurnummer

1.4 bestehende Grundstücksgrenze

1.5 vorgesehene Grundstücksgrenze

1.6 bestehendes Hauptgebäude

1.7 bestehendes Nebengebäude

1.8 zu besetzendes Gebäude

1.9 erhaltenwerter Baumbestand

2.0 Hinweise durch Text

Dem Bauherrn ist ein qualifizierter, auf Grundlage der Bestimmungen über die Grundordnung ausgestellter Freileitungsgestaltungsplan beizufügen. Im Freileitungsgestaltungsplan ist auch das Entwässerungssystem darzustellen.

C. Verfahrensmerkmale

(a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.01.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Amtsblatt Nr. 6 vom 10. Februar 2011 ersichtlich bekannt gemacht.

(b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2011 wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 21 V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. August 2011 bis 08. September 2011 ersichtlich bekannt gemacht. Parallel hierzu erfolgte im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 10 Abs. 2 Nr. 3 V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

(c) Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 21. Juli 2011 behandelt. Bei der Abwägung wurde festgelegt, eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden vorzunehmen.

(d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2011 wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 21 V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. August 2011 bis 08. September 2011 ersichtlich bekannt gemacht. Parallel hierzu erfolgte im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 10 Abs. 2 Nr. 3 V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

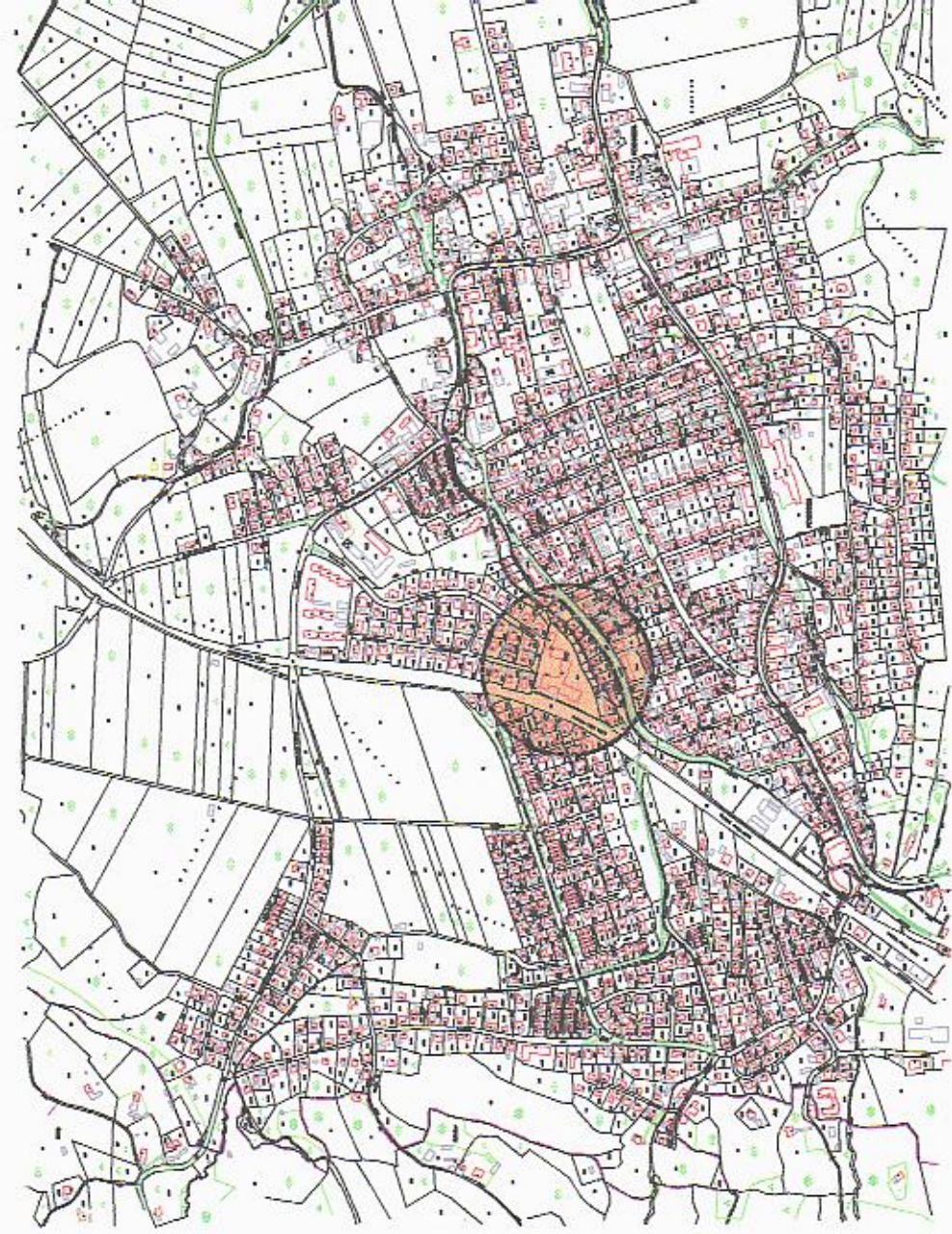
(e) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28. September 2011 den BauNVO die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 30. SEP. 2011
M. Vanni
1. Bürgermeisterin

(f) Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 74 vom 26. OKT. 2011 ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peißenberg, den 26. OKT. 2011
M. Vanni
1. Bürgermeisterin

Markt Peißenberg

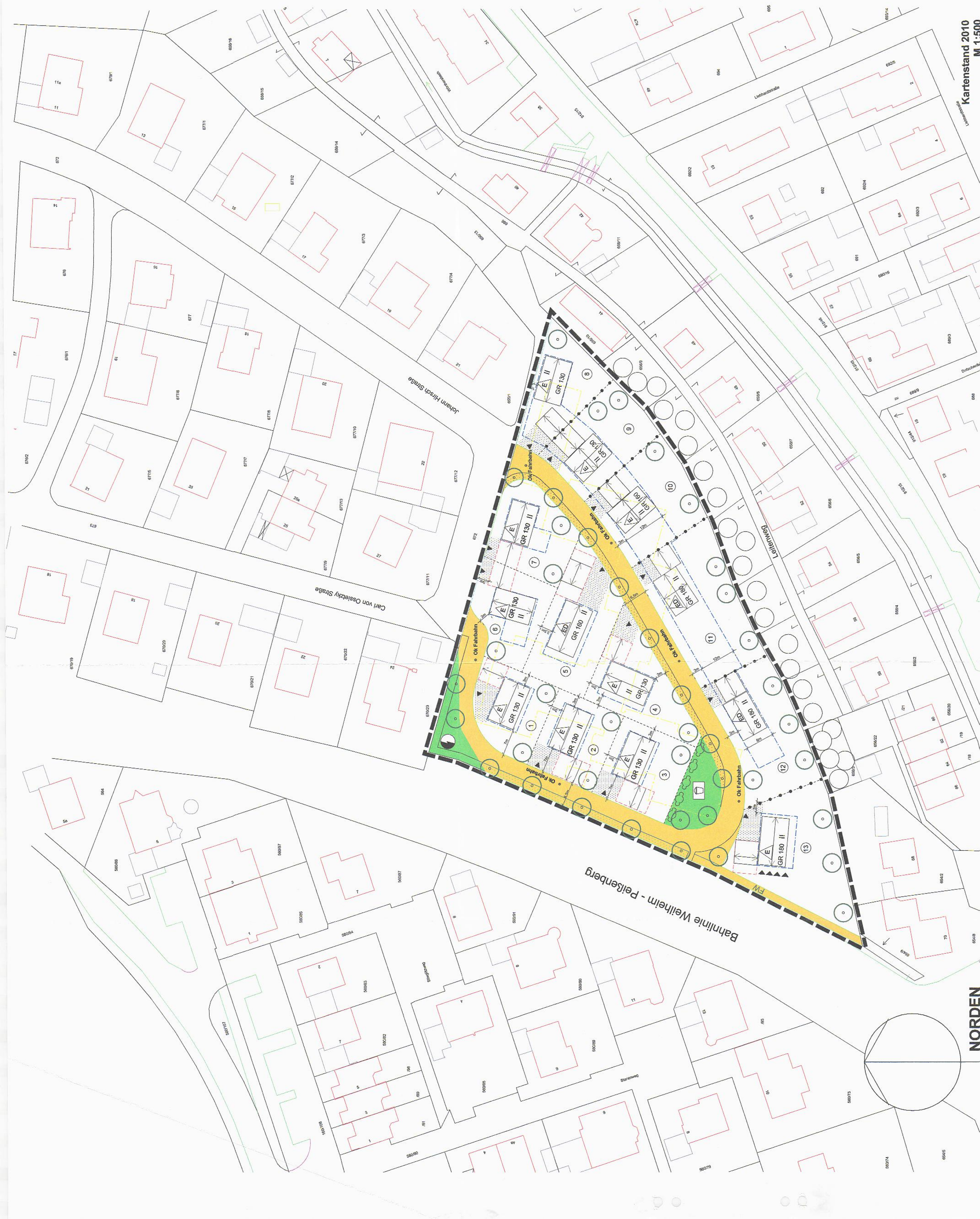


Bebauungsplan für das Gebiet "Auf der Leite" 2. Änderung

Maßstab 1:500

Ausarbeitung:
Markt Peißenberg - Bauplan
I.A.
M. Brumhuber, Dipl.-Ing.(FH), Architekt und Stadtplaner

Peißenberg, 04.05.2011
geändert am 14.07.2011
geändert am 29.09.2011



Kartenstand 2010
M 1:500

NORDEN