

Begründung
(gem. § 2a Abs. 1 BauGB)
zur 2. Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes für das
Gebiet
„Auf der Leite“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines

- 1.1. Die Änderungsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“.
- 1.2. Dieser Bebauungsplan sieht nur Baufenster und keine fließenden Baugrenzen vor. Im Plangebiet wurden zahlreiche erdgeschoßige Anbauten (Wintergärten) im Rahmen von Befreiungen bzw. Ausnahmen genehmigt. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, Verwaltungsverfahren zu vereinfachen und ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild zu schaffen, wird diese textliche Änderung durchgeführt.
- 1.3. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.
- 1.4. Mit Beschluss des Marktgemeinderates 16.05.2013 wurde die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ beschlossen.

2. Geplante bauliche Nutzung

- 2.1. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ wird folgende textliche Änderung eingefügt:

„Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist eine Terrassenüberdachung oder ein Wintergarten zulässig. Es handelt sich hierbei um ausnahmsweise zulässige erdgeschoßige Anbauten nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Diese sind in leichter Holz-Glas-Konstruktion bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite bis zur Breite der Schmalseite des Hauptgebäudes, jedoch maximal mit einer Trauflänge von 1,0 m, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die maximale Höhe beträgt 3,0 m (gemessen an der Traufseite von der Oberkante Fertigfußboden zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut). Das Dach ist als Pultdach mit einer Dachneigung von 10 Grad auszubilden. Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist die Bauform an der gemeinsam bebauten Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen. Die Wand an der gemeinsam bebauten Grundstücksgrenze ist als Brandwand auszubilden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf der Leite“ mit der 1. und 2. Änderung auch für diese 3. Änderung.“

3. Erschließung:

- 3.1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch die Johann-Hirsch-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße, Straße „Auf der Leite“ und deren Verbindungswege.
- 3.2. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.
- 3.3. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.
- 3.4. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung und die weiteren Versorgungsunternehmen gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen der Unternehmen.