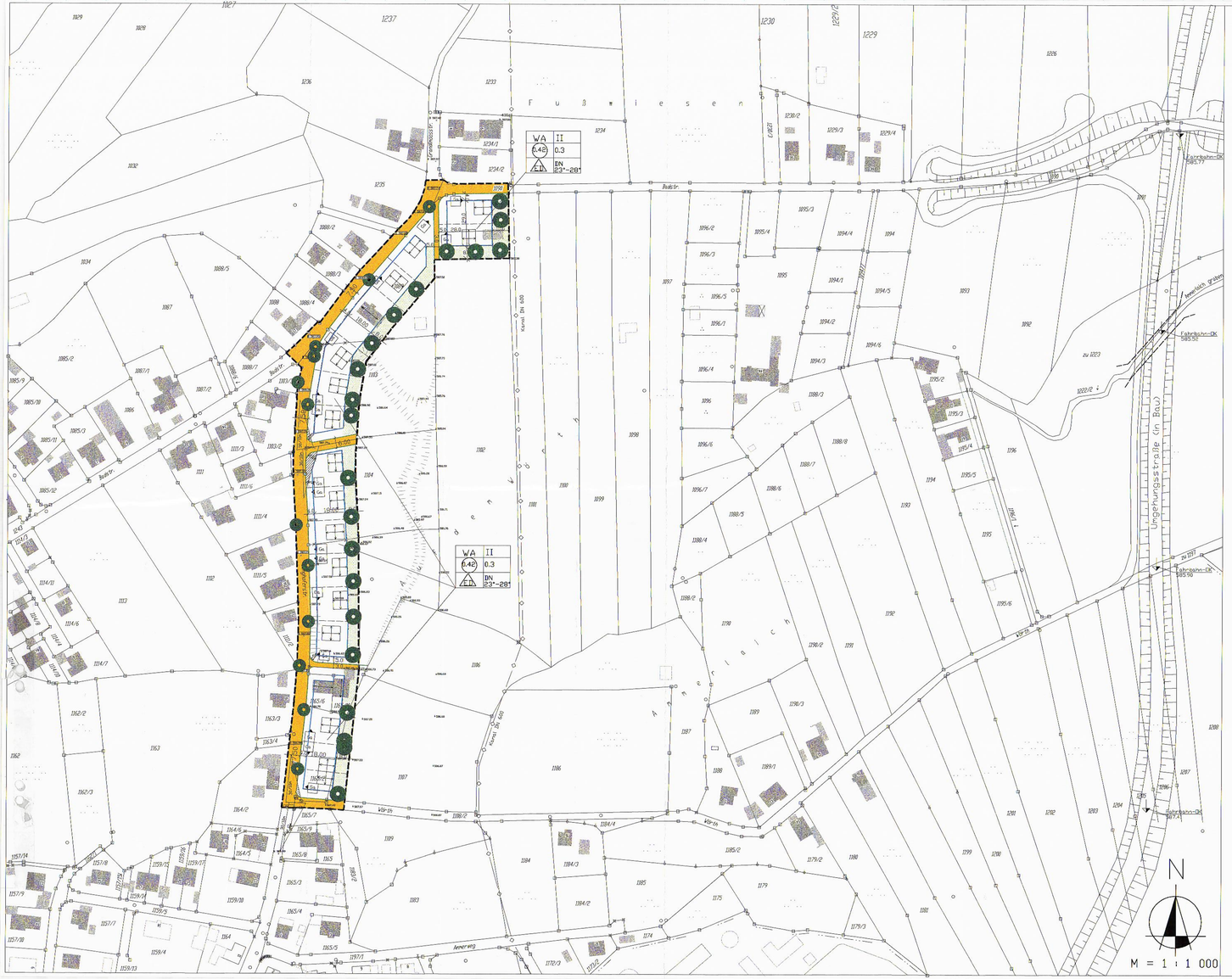

I. Satzung

Der Markt Peißenberg erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.
Maß der baulichen Nutzung	Max. überbaubare Grundfläche für Einzelhaus 140 qm Doppelhaushälfte 90 qm
Firsthöhe	Min. 7.50m, max. 8.50m. Gemessen zur zugehörigen Straßenmitte Ganghofer- bzw. Baustraße (Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren).
Wandhöhe	Die max. Wandhöhe zum natürlichen Gelände darf 6.50m nicht überschreiten.
Fußbodenoberkante in OK Fertiger Fußboden EG	mind 50cm über OK Straßenmitte
Dachform	Satteldach
Dachneigung	23°- 28°
Dacheindeckung	Rote oder braune Ton- oder Betondachplatten. Dachbegrünung ist zugelassen.
Wiederkehren	max. 1/2 der Gebäudelänge.
Grenzanbau	Garagen und Nebengebäude sind bei beidseitigen Grenzanbau profil- und höhengleich den Nachbarn anzupassen.
Einfriedung	Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Holzzäune mit senkrechten Holzlatten bzw. Staketenzäune zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen auch als Maschendrahtzaun Zaunhöhe max. 1m. Zaunsockel sind nicht zulässig.
Garagen und Nebengebäude	Stellplatznachweis gemäß der jeweils gültigen Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen. Errichtung auf den Baugrundstück nach den Bestimmungen der BauNVO (BGD) und der BayBO (z. Art 52 u. Art. 63 Abs. (3) 1a und BayBO Art. 7(4)), diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; **jedoch nicht in privaten Grünstreifen.**
Abstandsflächen	nach den Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO
Sichtdreiecke	Sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 80cm Höhe, gemessen an der Oberkante der Fahrbahnmitte, freizuhalten. Einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz von mind. 2.50 m Höhe zulässig. Zu bepflanzen ist auch Art 29, Abs. 2 des BayStrWG.
Verslegelung	Garagenvorplätze, Park- und Stellplätze, Hofflächen, Gartenwege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.
Grünordnung	Pro Grundstück ist je 300 qm Fläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher einer heimischen Art zu pflanzen. Grundsätzlich sollen die Herkunftsregionen bei allen Gehölzarten beachtet werden. Vorschlag - Bäume - Feldahorn — Acer campestre Eberesche — Sorbus aucuparia Vogelkirsche — Prunus avium Sommerlinde — Tilia platyphyllos Hainbuche — Carpinus betulus Vorschlag - Sträucher - Roter Hartriegel — Cornus sanguinea Hasel — Corylus avellana Heckenkirsche — Lonicera xylosteun Liguster — Ligustrum vulgare Wolliger Schneeball — Viburnum lantana Hartriegel — Cornus betulus Pfaffenhütchen — Evonymus europaeus Hundsrose — Rosa canina

III. Sonstige Empfehlungen

Traufüberstand	Mindestens 60 cm
Giebelüberstand	Mindestens 30 cm
Außenfassaden	Verputz mit hellen, pastellfarbenen Anstrich. Verkleidungen in Übergeschoß aus naturfarbig behandelten Holz. Auffällige Putzstrukturen und Verblendungen vermeiden.
Balkone und Garagentore	möglichst nur in Holz ausführen.
Grundwasserstand	Es muß in Geltungsbereich mit sich ständig änderndem Grundwasserständen gerechnet werden. Deshalb wird empfohlen, durch eine einfache Schürfgrube den Grundwasserstand zu ermitteln und in Eingabeplan darzustellen.
Keller	Es wird empfohlen, alle Gebäuse ohne Keller zu errichten. Sollte jedoch ein Keller ausgebildet werden, ist dieser in wasserdichter Bauweise auszuführen.
Baukörper	traufseitig 1/3 länger als breit zu gestalten.
Versickerung	Es wird auf die bei der gemeindlichen Bauverwaltung vorliegenden Informationsbroschüren verwiesen.

IV. Festsetzungen durch Planzeichen

- = Geltungsbereich
- = Baugrenze
- 7.50 = Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen = Öffentliche Verkehrsfläche (Maßzahl = Gesamtbreitenbereich)
- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0.42 = Geschoßflächenzahl (GFZ) (Die private Grünfläche wird zur Berechnung mit einbezogen)
- 0.3 = Grundflächenzahl (GRZ)
- FH = Firsthöhe
- SD = Satteldach
- ED = Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- II = zwei Vollgeschoße als Höchstmaß (Obergeschoß auch als Kniestockgeschoß); Kniestock über dem 2.Vollgeschoß max. 0.40m = Doppelpfette
- = Firstrichtung wahlweise
- = Privater Grünstreifen (Bepflanzung mind. alle 25 Meter mit einen Baum gemäß Pflanzliste). Dieser ist bis zur Geltungsbereichgrenze von jeweiligen Bauherrn zu erwerben, sofern er nicht bereits zum Baugrundstück gehört.
- 30/10m = Sichtdreiecke
- rmin = Kurvenradius
- = Baum zu erhalten
- = Bäume zu pflanzen

V. Hinweise durch Planzeichen und Text

- = bestehende Grundstücksgrenzen
- = entfallende Grundstücksgrenzen
- = geplante neue Grundstücksgrenzen
- 1194 = Flurnummern
- = vorhandene Gebäude mit Firstrichtung
- = vorhandene Nebengebäude
- Gs = vorgeschlagene Garagenzufahrt
- 587.76 = OK Straßenmitte Ganghoferstraße
- 587.28 = Geländehöhen
- = Böschungskante

Die Höhenlage der neu geplanten baulichen Anlagen ist mit dem Marktbauamt abzustimmen, siehe Art. 10,72 Abs.6 BayBO

VI. Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2004 hat in der Zeit von 10.05.2004 – 14.06.2004 stattgefunden.

d) Zu den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit von 10.05. – 14.06.2004 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 09.08. – 10.09.2004 öffentlich ausgelegt.

e) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 30.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 12. 11. 2004

1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluß wurde im Amtsblatt Nr.36 vom 03. 11. 2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peißenberg, den 12. 11. 2004

1. Bürgermeister

Planungsstand

- ○ Entwurf
- ○ Fachbehördenbeteiligung
- ○ öffentliche Auslegung
- ○ Genehmigungsverfahren
- ○ Endfassung

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

des Marktes Peißenberg

für das Gebiet

Ganghoferstraße

Planfertiger:
Peißenberg, April 2004, geändert Juli 2004, Oktober 2004

Marktbauamt

gezeichnet Franz