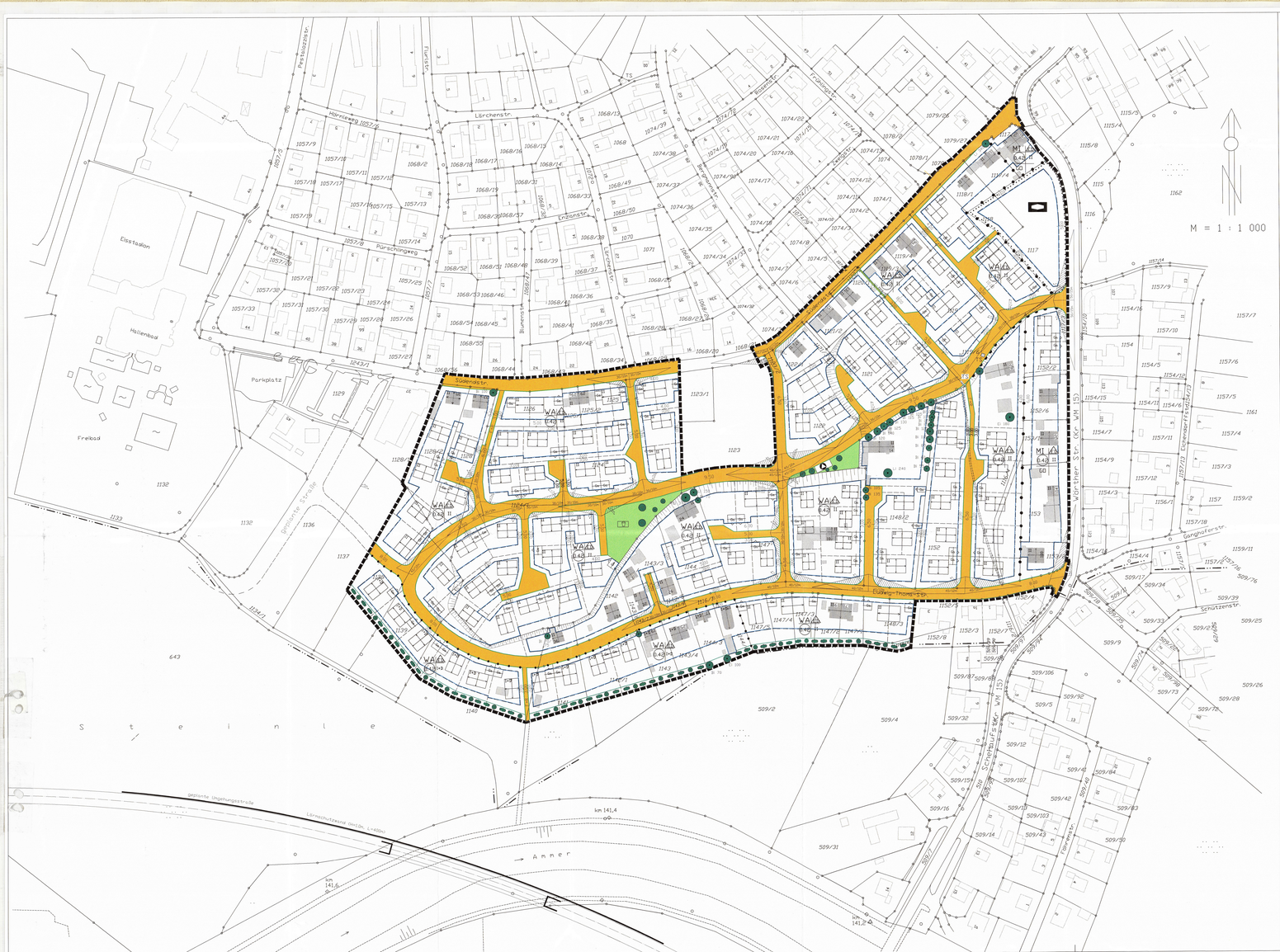

I. Satzung

Der Markt Peißenberg erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. Festsetzung durch Text

1. Festsetzung zur Nutzung des Gebietes

In Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.2 Mischgebiet nach §6 Abs. 1 und 2 BauNVO
1.3 Verkehrsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.4 öffentliche Grünflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.5 Fläche für den Gemeinbedarf nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes

2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) wird offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Hausgruppen sind zulässig. Garagen sind in Dach- und Baukörper des Hauptgebäude anzupassen. Für freistehende Gebäude wird festgesetzt, daß der Grundkörper traufseitig mindestens 1/3 länger als breit zu gestalten ist.
Vor Baubeginn muß die Höhenlage der baulichen Anlage durch das Marktbauamt Peißenberg festgelegt werden.
Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird für das freistehende Einzelhaus auf max. 3 WE, für die Doppelhaushälfte auf 1 WE begrenzt.

2.2 Die maximal überbaubare Grundfläche (GR) wird für die verschiedenen Gebäudekategorien wie folgt festgelegt:
Einzelhausbebauung 170 max. 180 qm
Doppelhausbebauung (2) max. 200 qm (2mal = 100 qm)
Für Garagen und Nebengebäude wird die Grundfläche (GR) wie folgt begrenzt:
Bei Gebäudekategorie I+D max. 50 qm
Bei Gebäudekategorie II max. 70 qm

2.3 Die Dachneigung ist für alle Gebäude zwischen 25° und 28° oder 30° bis 35° frei wählbar. Die Dachform wird allgemein als Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung und Firsthöhe bei Doppelhäusern ist gleich auszuführen. Ausnahmen können in Ausnahmefällen eine andere Dachneigung vorhanden ist, gemäß dieser Bestandsschutz bis zur Durchführung von Baumaßnahmen, welche einen wesentlichen Umbau des Dachgeschosses bzw. eine Dachstuhlerneuerung mit sich bringen.
Die Errichtung von Dachgauben ist als einer Dachneigung von 35° zulässig.
Folgende Festsetzungen sind zu treffen:
Bei einer Dachneigung bis 32° gilt als Maximalbreite einschl. Konstruktion auf jeder Dachseite
a) je ein Einbau einer einzigen Gaube
b) 2 mal im Falle eines Einbaus von 2 Gauben.

Bei einer Dachneigung von mehr als 32° gilt als Maximalbreite einschl. Konstruktion auf jeder Dachseite
a) 1/4 der Dachlänge beim Einbau einer einzigen Gaube
b) 1/3 der Dachlänge beim Einbau von 2 Gauben.

In allen Fällen gilt eine Fensterstockhöhe von im einschl. Konstruktion, der Abstand zum Ortgang beträgt jeweils mind. 2m. Bei Doppelhäusern ist aus Brandschutzgründen ein Abstand zur gemeinsamen Grenze von mind. 1,25 m einzuhalten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Dachaufschnitte (negative Gauben) und Schleppgauben sind nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich mit Satteldach ohne Kniestock zu errichten, wobei sich Dachneigung und Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen haben. Zur Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen können hier ausnahmsweise steilere Dachneigungen in Absprache mit dem Marktbauamt zugelassen werden.

Traufabstände sind mindestens 50 cm, Giebelüberstände mindestens 60 cm auszuführen.

Die angegebene max. Kniestockhöhe bemißt sich von der Rohdecke bis OK Sparren, gemessen an der Außenmauerflucht.

2.4 Die Dacheindeckung bei Satteldächern hat grundsätzlich mit roten Ziegel- oder Betondachplatten zu erfolgen. Soweit in Altbestand Dächer mit anderen Farben vorhanden sind, genießen sie bis zur Durchführung von Baumaßnahmen, welche sich auf die Bedachung erstrecken, Bestandsschutz.

2.5 Der erforderliche Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen der jeweils gültigen Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen zu erbringen. Garagen, Stellplätze- und Nebengebäude sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf dem Baugrundstück zu errichten (s. Art. 52, Art. 69 Abs. 1 Nr. 2 und 3 und Art. 7 Abs. 4 BayBO). Garagentore sind in Holz auszuführen.

2.6 Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune mit senkrechten Holzlatten bzw. als Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune von max. 1m Höhe zulässig. Ein evtl. Zaunsockel darf max. 10 cm, betragen. Stacheldraht darf für Einfriedungen nicht verwendet werden. Die Verbreiterung von Zäunen mit heimischen Laubgehölzen ist zulässig. Heckenhinterpflanzungen dürfen an der Straßenseite die zulässige Zaunhöhe nicht überragen.

2.7 Alle genauerten Gebäude sind an den Außenwandflächen zu verputzen und mit einen hellen, pastellfarbenen Anstrich zu versehen. Teilweise Verkleidungen aus naturfarbig behandelten Holz sind zulässig. Auffällige Putzstrukturen und Verkleidungen sind nicht gestattet. Die farbige Absetzung von Lisenen sowie die Anbringung von Wandmalereien wird zugelassen. Es sind nur Holzbaldenfarbungen zulässig.

2.8 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

2.9 Eine Überschreitung der Baugrenze in Sinne des §23 Abs.3 Satz 2 i.vn. §23 Abs. 8 Satz 3 BauNVO ist zulässig. Für folgende untergeordnete und unbedeutende bauliche Anlagen, sofern diese unselbständig sind, vor die Außenwände nicht mehr als 1,50 m. vortreten und die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) eingehalten werden:
Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Erker, Balkone, Pergolen, Sichtblenden, Vordächer, Windfänge und Außentreppen.

3. Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung:

3.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten, sofern nicht Veränderungen in Bebauungsplan durch Festsetzung der Baugrenzen ausdrücklich gestattet sind. Unvermeidbare Erdaufschüttungen und Abgrabungen sowie unvermeidbare Terrassenstufe sind vertretend auf das vorhandene Gelände anzuschließen. Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00m zulässig. Die Schnittlinien sind mit heimischen Natursteinmauerwerk zu verkleiden und nach Möglichkeit zu begrünen.

3.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind in Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verlegen bzw. in Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost – Telekom – nach den TWG bleiben unberührt.

3.3 Die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für Flüssige und/oder gasförmige Stoffe jeglicher Art und zu jeglichen Zweck ist nicht erlaubt.
Das Abstellen von Wohnwagen in Freien ist nicht gestattet.

3.4 Auf jeden Grundstück ist je 200 qm Fläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind bei Bäumen ausschließlich, bei Sträuchern rund 80% heimische Gehölze zu verwenden. Im Bereich von Rohrleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

4. Allgemeine Festsetzungen

4.1 Die in Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Lagerungen von mehr als 0,80m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehender, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m Höhe.

4.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

4.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Maßgebend für die Versicherung von Dach- und Hofflächenwässern ist die jeweils gültige Entwässerungssatzung des Marktes Peißenberg. Im Einzelfall ist dies in Absprache mit dem Tiefbauamt des Marktes durchzuführen.

4.4 Bei einer Befreiung von der Anschlußpflicht an die Biotonne darf die Kompostierung von Speiseabfällen aus seuchen- und siedlungshygienischen Gründen nur in geschlossenen Anlagen erfolgen.

4.5 Garagenvorplätze, Park- und Stellplätze, Hofflächen, Gartenwege usw. dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

4.6 Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird für alle Neubauten- besonders südlich der in Planungsgebiet verlaufenden Geländekante- darauf verwiesen, geeignete Maßnahmen gegen das Eindringen von Oberflächenwasser in die Gebäude zu treffen. Da in diesen Bereich mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muß, wird die Ausführung von Kellerräume in wasserdichter Bauweise dringend empfohlen. Auf die Dichtheit der Lichtschächte ist besonders zu achten.

4.7 Um bei der fernmeldetechnischen Versorgung eine oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird dem Bauherrn empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 30) für die Fernsprechversorgung von Gebäude bis zum öffentlichen Verkehrsgrund zuzuleiten.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

- = Geltungsbereich
- = Baugrenze
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (MI/WA)
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (I+D/II)
- = Straßenbegrenzungslinie
- = öffentliche Verkehrsfläche; Maßzahl ist Gesamtstraßenbreite
- = Fußweg
- = Fuß- und Radweg
- = Umkehre
- WA = Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- MI = Mischgebiet § 6 BauNVO
- = öffentliche Grünfläche
- = Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)
- II = max. 2 Vollgeschoße, Obergeschoß auch als Kniestockgeschoß mit Fußhöh ≥ m. 1,2 – 1,6 m zulässig. Kniestock über dem 2. Vollgeschoß max. 0,40 m = Doppelpfahlst
- I+D = Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Kniestock max. 1,6m; das Dachgeschoß darf die rechnerische Vollgeschoßgrenze nach Art. 2 (4) BayBO überschreiten.
- = Firstrichtung vorgeschrieben
- = Firstrichtung wahlweise
- = Standort Wertstoffcontainer
- = Kinderspielplatz (Altersbeschränkung 12 Jahre)
- 0,42 = max. Geschoßflächenzahl
- GD = Grundrißorientierung; die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern darf nicht zur Straße erfolgen
- E+D = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- = Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- r = 6m = Kurvenradius
- 90/10 = Sichtdreiecke
- = Bäume zu pflanzen
- = Bäume zu erhalten (z.B.Linde,Stammumfang 240 cm)
- = Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung (4m breit)

IV. Hinweise durch Planzeichen

- = best. Grundstücksgrenzen
- = entfallende Grundstücksgrenzen
- = geplante neue Grundstücksgrenzen
- 4/8 1342 = Flurnummern
- = Maßangabe in Metern
- = bestehende Gebäude
- = bestehende Nebengebäude
- = vorgeschlagene Situierung der Häuser und Garagen; Schneelast = 112 kp/qm
- TS = vorhandene Trafostationen
- = Hangkante – muß von jeglicher Bebauung freigehalten werden
- = Gemarkungsgrenze Peißenberg/Ammerhöfe

Die Bestimmungen der §§ 214 und 215 BauGB konnen zu Anwendung

V. Verfahrensvermerke

a) Der Marktrat hat in der Sitzung vom 23. 06. 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25. 07. 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 11 vom Juli 1987 und 21 vom Dezember 1994 hat in der Zeit 11 vom 01. 02. – 01. 03. 1988 und 21 vom 12. 02. – 12. 03. 1996 stattgefunden. Am 05. 04. 1988 + 16. 04. 1996 wurde eine Anliegerversammlung durchgeführt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 3 BauGB Maßnahmen G in der Zeit vom 07. 01. – 22. 01. 1997 öffentlich ausgelegt.

d) Zu den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 11 vom September 1989 und 21 von Dezember 1994 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit 11 vom 12. 02. – 12. 03. 1990 und 21 vom 07. 02. – 07. 03. 1996 beteiligt.

e) Der Marktgemeinde Peißenberg hat mit Beschluß des Marktrats vom 16. 11. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs1 BauGB in der Fassung vom November 2000 als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 15. 12. 2000
1. Bürgermeister

f) Der Bebauungsplan wurde am 18. 12. 2000 im Amtsblatt Nr. 21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Peißenberg, den 15. 12. 2000
1. Bürgermeister

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

des Marktes Peißenberg
für das Gebiet

zwischen Südend-
und Ludwig-Thoma-Straße

Planfertigter:
Peißenberg, September 1989, geändert Dezember 1994, Oktober 1996, November 2000

W. Krug
Marktbauamt

gezeichnet Fra-