

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES PEISSENBERG FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SULZER STR. UND THALACKERSTR.

N
M 1:1000



Planunterlagen:
Peissenberg, März 1985, geändert April 1986, geändert September 1987, geändert 17. November 1987
Marktbaumeister: *John. Kasser*

1. SATZUNG:
Der Markt Peissenberg erläßt aufgrund 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:
1. Festsetzungen zur Nutzung des Gebietes:
1.1 Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Annahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauNVO werden für das Grundstück Pl.Nr. 3093 der Gemarkung Peissenberg zugelassen.
1.2 Gemeindefläche für kirchliche Zwecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
1.3 Flächen für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.
1.4 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

2. Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes:
2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird offene Bauweise festgesetzt. Doppelhausbauung und Doppelgaragenbauung ist in gleicher Bau- und Bauform innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen möglich. Für freistehende Gebäude wird festgesetzt, daß der Grundkörper traufseitig mindestens 1/5 länger als breit zu gestalten ist.
2.2 Die höchstzulässige Geschosshöhe wird für die jeweiligen Grundstücksbereiche gesondert festgesetzt.
2.3 Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 30° bis 34°, die Dachform als Satteldach festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich mit Satteldach zu errichten, wobei sich Dachneigung und Material dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen haben. Bei Grenzabmaßen von Garagen ist durch den betroffenen Nachbarn ein Vor-dachüberstand von maximal 0,30 m zu dulden.
2.4 Die Dachdeckung bei Satteldächern hat grundsätzlich mit roten Ziegeln- oder Beton-dachplatten zu erfolgen. Soweit im Altbestand Dächer mit anderen Farben vorhanden sind, genehmigt man bis zur Durchführung von Baumaßnahmen, welche sich auch auf die Bemalung erstrecken, Bestandschutz.

2.5 Für jede Wohninheit ist mindestens eine Garage, sowie ein halber Besucher-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen. Garagen-Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten.
2.6 Als Einfriedung der Grundstücke sind, soweit eine Einfriedung nicht überhaupt unterbleibt, an öffentlichen Straßen und Wegen Holzläufe von maximal 1,0 m Höhe zulässig an seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtläufe nach den zulässigen Maßen der BayBO. Stachelzaun darf bei der Errichtung der Einfriedungen nicht zulässig. Heckeneinfriedungen dürfen an der Straßenseite die zulässige Zaunhöhe nicht wesentlich überschreiten.

Für den Bereich des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsgebietes (LNB) wird die Verwendung von Stachelzaun für die Weideneinzaunung zugelassen, solange der landwirtschaftliche Betrieb tatsächlich geführt wird.
2.7 Alle gemauerten Gebäude sind an den Außenwändenflächen zu verputzen und mit weißem Anstrich (unfarbig, auch alle abgehängten Metallteile) zu versehen. Teilweise Verkleidungen aus naturfarbig behandeltem Holz sind zulässig. Die farbige Absetzung von Läden sowie die Anbringung von Wandmalereien wird zugelassen.
Wandverkleidungen als Wetterschutz sind ausschließlich auf der Wetterseite der Gebäude zulässig; sie sind in einem hellen Farbton zu halten. Balkenbrüstungen werden nur in Holz zugelassen.
2.8 Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal 3 Einheiten einschließlich Dachgeschoss beschränkt; Doppelhäuser gelten insoweit als ein Gebäude. Die überbaubare Grundfläche für die Wohngebäude wird auf maximal 180 qm festgesetzt. Die Grundfläche der Garagen mit Nebengebäude darf maximal 60 qm betragen.
2.9 Auf der LNB-Baufläche sind unterschiedlich landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Nebengebäude und Garagen zugelassen. Die Gestaltung dieser Bauten hat sich unter Berücksichtigung der Betriebsanforderungen nach der Gebäudesituation, der ortsbaulichen Bauweise für landwirtschaftliche Gebäude und den einschlägigen Vorschriften der BauNVO sowie der BayBO zu richten.

3. Festsetzungen für die ausgewiesene Gemeindefläche für kirchliche Zwecke:
3.1 Das Gebiet ist ausschließlich zur Nutzung für kirchliche und caritative Zwecke bestimmt.
3.2 Die auf dem Gelände zu errichtenden Stellplätze sind allgemein zugänglich und stets offen zu halten. Das gesamte Parkplatzgelände ist gut einzugrünen.
4. Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung:
4.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten; störende Erdaufhörungen und Abtragungen sowie störende Terrassenwälle sind nicht zulässig.
4.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TMG bleiben unberührt.

4.3 Die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für Flüssige und gasförmige Stoffe jeglicher Art und zu jeglichem Zweck, sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht gestattet; dies gilt nicht für oberirdische Behälter, welche landwirtschaftlichen Zwecken dienen, solange der landwirtschaftliche Betrieb tatsächlich geführt wird.
4.4 Auf jedem Grundstück ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Bäumen sind ausschließlich für die Pflanzung von Hecken und Sträuchern überliegend (mindestens 80 %) bodenschlüssige Gehölze zu verwenden.
Auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (LNB) wird die Pflanzverpflichtung solange ausgesetzt, als der landwirtschaftliche Betrieb tatsächlich geführt wird. Ausgenommen hiervon bleibt die Verpflichtung zur Begrünung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

5. Allgemeine Festsetzungen:
5.1 Die Sichtreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf die fertige Straßenebene, gemessen in Fahrtrichtung, freizubehalten. Abnahmebescheinigung kann die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe zugelassen werden.
5.2 Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird für alle Neubauten die Fußbodenoberkante auf mindestens 0,30 m über Gelände festgesetzt. Kellerlichtschächte oder sonstige Kelleröffnungen sind entsprechend auszubilden und gegen Wassereintritte abzusichern.

- III. Festsetzungen durch Planzeichen
- Geltungsbereich
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsfläche; Maßzahl = Gesamtbreite
 - Öffentliche Grünfläche
 - Gemeindefläche "Kirche"
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - zwei Vollgeschosse Zwängend, Kniestock max. 0,40 m = Doppelfläche
 - max. 2 Vollgeschosse wie Haustyp II; mind. I + D; Übergeschoß auch als Kniestockgeschos mit Fußab zwischen 1,2 - 1,6 m zulässig
 - vorgeschriebene Firstrichtung
 - max. Geschosflächenzahl (GFZ)
 - verringerteter Grenzabstand
 - Sichtreieck gem. Ziff. 5.1 der Festsetzungen durch Text
 - Kurvenradius
 - Kanalleitung (A = Alternative Leitungsführung)
 - Baulfläche nur für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Nebengebäude und Garagen
 - zu erhaltender Baubestand

IV. Hinweise durch Planzeichen und Text

- bestehende Grundstücks Grenzen
- geplante neue Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- bestehende Gebäude mit Firstrichtung
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagene Form und Stellung der Baukörper; Schmelast = 112 kp/qm
- Garagenzufahrt
- Parkplatz- und -ausfahrt
- beef. Wassergraben
- Gemarkungsgrenze Peissenberg/Ammerhöfe
- Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb
- Höhenrichtlinien

Die Bestimmungen der §§ 214 und 215 BauGB kommen zur Anwendung.

V. Verfahrensmerkmale

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.12.1987 bis 4.1.1988 im Rathaus, Zimmer Nr. 28 letztmalig öffentlich ausgelegt.
Peissenberg, 20.1.1988
Al. Kasser
(Marktbaumeister)

b) Der Markt Peissenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 19.1.1988 Nr. 5 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Peissenberg, 20.1.1988
Al. Kasser
(Bürgermeister)

c) Der in Satzungsform beschlossene Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau am ... 23.2.1988 ... gemäß § 11 BauGB angelegt.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom ... 15.3.1988 ... Nr. ... 510-2/59-00/BaW ... eingetragt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird, die eine Verapung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.
Weilheim L.O. 15. April 1988
Landratsamt Weilheim-Schongau
Wolfgang ...
(Bürgermeister)

d) Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung ab ... 25.3.1988 ... im Rathaus Peissenberg ... 24.3.1988 ... gem. § 12 BauGB zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind am ... 25.3.1988 ... ortsblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Peissenberg, 25.3.1988
Al. Kasser
(Bürgermeister)

