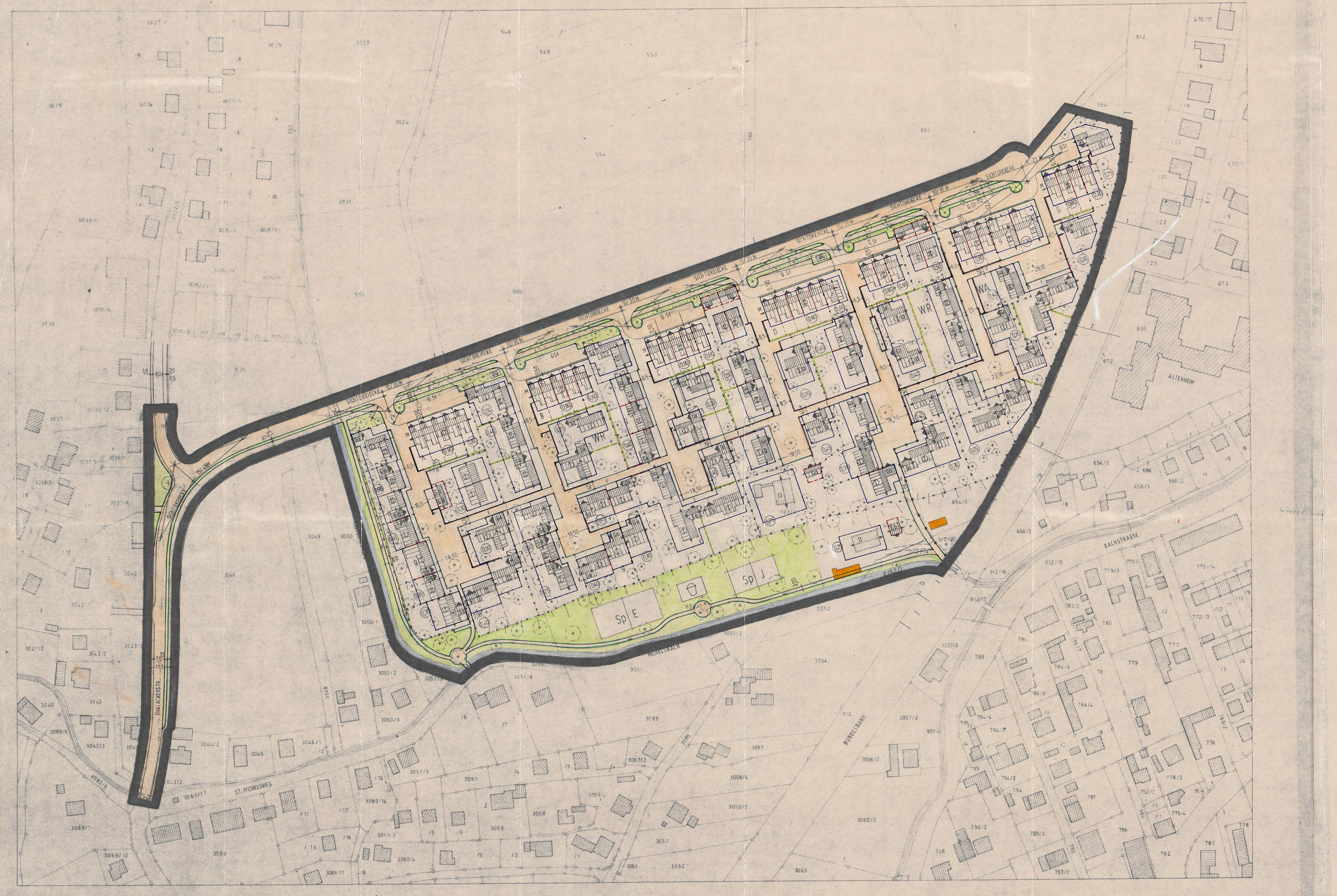
BEBAUUNGSPLAN
DES MARKTES PEISSENBERG
FÜR DAS GEBIET „HUTTERER-LEITE“
i.d.F. der 2. Änderung

N

MASSTAB = 1:1000



AUFGESTELLT JUNI 1978
GEÄNDERT MÄRZ 1979

1. Änderung gemäß § 13 BBauG
beschlossen. MR-Beschluß
vom 28.4.1981 Nr. 138
(Satzungsänderung)
Peißenberg, den 25.5.1981
gez.
Führler
1. Bürgermeister

2. Änderung gemäß § 13 BBauG
beschlossen. MR Beschluß
vom 28.7.1981 Nr. 259 und
vom 26.1.1982 Nr. 11
Peißenberg, den 3.2.1982
Führler
1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER: DIPL. ING. REG. BAUMEISTER DETLEF SCHREIBER
MÜNCHEN 19, SÜDLICHE AUFFAHRTSALLEE 34

ZEICHNERISCHE AUSFÜHRUNG:
MARKTBAUAMT PEISSENBERG: Gottl. Hasler

I. Satzung:

Der Markt Peißenberg erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) Art. 23, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl.s.161) diesen Bebaumgsplan als Satzung.

II. Festsetzungen durch Text:

1 Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

1.1 Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO und WA (Immissionsschutz) nach § 4 BauNVO

1.2 Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.8 BBauG

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme von öffentlichen Fernsprechzellen, öffentlichen Briefkästen, Polizei- und Feuermeldeanlagen, Anlagen für die Unterbringung von beweglichen Müllbehältern, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und zum Teppichklopfen, sowie Einrichtungen für Kinderspiel- und Sportgeräte, nicht zulässig.

2 Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des Reinen und Allgemeinen Wohngebietes (WR und WA).

2.1 Für das Reine Wohngebiet (WR) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird allgemein offene Bauweise festgesetzt, soweit sich aus den ausgewiesenen Baugrenzen nicht eine zusammenhängende Bebauung ergibt. Doppelhausbebauung und Doppelgaragenbebauung ist in gleicher Dach- und Bauform an der Grundstücksgrenze möglich. Es wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind (§§ 3 und 4 BauNVO). Ein Doppelhaus gilt als ein Wohngebäude. Für die Teilbereiche A, B, C, D, E, F, G wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.2 Die höchstzulässige **Geschoßfläche wird gebietsweise festgesetzt und im Plan dargestellt.**

2.3 Der Ausbau des Daches zu selbständigen Wohnungseinheiten ~~Wohnzwecken~~ und die Anordnung von Dachgauben **sowie die Errichtung von Dacheinschnitten (negative Gauben) sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zugelassen.**

2.4 Die Dachneigung wird mit 25° - 28°, die Dachform als Sattel- ~~oder Pult~~dach festgelegt. Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen roten Ziegeln oder Pfannen zu erfolgen. Erdgeschossige Anbauten (Garagen und Freisitz) an zweigeschossige Gebäude sind nach Möglichkeit durch Abschleppung des Hauptdaches in die Dachflächen mit einzubeziehen.

2.5 Die Höhen der Oberkante der EG-Rohdecke, gemessen von der Höhe der fertigen Wohnwegeoberkante in der Achse des Hauseingangs wird auf max. 0,30 m festgesetzt. Kniestockanordnung ist mit Ausnahme konstruktiv bedingter Kniestöcke unzulässig. Die Firsthöhe der Garagendächer wird auf max. 5,0 m Firsthöhe festgesetzt. Ergänzung siehe im Anschluß an Ziff. 5.1

2.6 Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen. Bei Wohneinheiten von mehr als 150,0 qm erhöht sich die Zahl auf zwei.

2.7 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind, soweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind, an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune mit Latten von max. 1,0 m Höhe zulässig, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. Soweit Sockel für die Einzäunung errichtet werden, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.

2.8 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, daß für die Außenwandflächen geputzte Wandflächen mit weißem Anstrich (umfaßt auch alle gebrochenen Weißtöne) und naturfarbig behandeltes Holz zu verwenden ist. Die farbige Absetzung von Lysenen sowie die Anbringung von Wandmalereien wird zugelassen. **Wandverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement und Metall sind nicht zulässig.**

2.9 Die ausgewiesenen Stellplätze (GST) sind Besucherstellplätze. Je Wohneinheit ist ein Besucherstellplatz zu schaffen.

2.10 Es wird festgesetzt, daß alle Wohneinheiten an eine gemeinsam zu errichtende Gemeinschaftsantenne (Fernsehen und Rundfunk) anzuschließen sind; Einzelantennen sind generell nicht zugelassen.

3 Festsetzungen für die Grünflächen

3.1 Für die Grünflächen wird die Nutzung als Freizeit-, Sport- und Spieleinrichtung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene festgesetzt.
Die Nettospielflächen werden wie folgt festgesetzt:

Kinderspielplätze	400 qm (K)
Spielplatz für Jugendliche (12 - 18 Jahre)	400 qm (J)
Spielplatz für Erwachsene	750 qm (E)

3.2 Bauliche Anlagen zum ständigen Aufenthalt von Menschen sind unzulässig, ebenso alle anderen Arten von Gebäuden und Einrichtungen für wirtschaftliche Nutzung.

3.3 Sämtliche künstliche Einbauten, wie z.B. Bänke, Spielplatzeinrichtungen, Fußwegebefestigungen, Abfallbehälter, etc. müssen mit Materialien und in Formen, die der landschaftlichen Situation gerecht werden, gestaltet werden.

4 Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung

4.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Z.B. sind störende Erdaufhäufungen, störende Abgrabungen und störende Terassenwälle nicht zulässig.

4.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verkabeln, bzw. im Boden zu verlegen.

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.**

4.4 Für die Vorgärten und für die Bereiche der öffentlichen Straßen und Wege werden die zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Der Eigentümer ist zur Pflege und gegebenenfalls zur Ersatzpflanzung dieser Bäume verpflichtet. Über diese Festsetzung hinaus ist für jedes Grundstück, das größer als 400 qm ist, je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum lt. Gehölzliste 4.5 zu pflanzen.

Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher auf öffentlichen Flächen und auf privaten Grundstücksflächen sind **für die Mindestpflanzung** überwiegend (mindestens 80%) bodenständige Gehölze (lt. Gehölzliste 4.6) zu verwenden.

4.5 Folgende Gehölzarten werden festgesetzt:

Fagus sylvatica	Buche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus penduncul ata	Stieleiche
Fraxinus exelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Pinus sylvestris	Föhre
Taxus baccata	Eibe
Ulmus glabra	Bergulme

4.6 Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Carylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Rosa multiflora	Wildrose
Rosa canina	Hundrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

5 Allgemeine Festsetzungen

5.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausnahmsweise kann die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe, bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte, zugelassen werden.

Ergänzung zu Ziff. 2.5

Von der Kniestockregelung ausgenommen werden die Gebäude Ⓘ. Hier ist die Errichtung eines Kniestocks bis zu der Höhe zulässig, die unterhalb der Vollgeschoßgrenze liegt.

5.2 Sichtschutzmauern werden auf eine Höhe von 1.75 m begrenzt; sie sind mit einem Oberflächenputz und Ziegelabdeckung zu versehen. Jhre Errichtung ist nur außerhalb der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.3 Der Stauraum vor Garagen ist zur Verkehrsfläche hin offen zu halten.

5.4 Für freistehende Gebäude wird festgesetzt, daß der Grundkörper mindestens 1/5 länger als breit zu gestalten ist.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

▬	=	Geltungsbereich
—	=	Baugrenze
—	=	Baulinie
•—•—•	=	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	=	**Straßenbegleitgrün**
▭	=	öffentliche Verkehrsfläche
F	=	Fußwege
🟩	=	öffentliche Grünfläche
WR	=	Reines Wohngebiet
WA	=	Allgemeines Wohngebiet
Ⓘ	=	ein Vollgeschoß zwingend
Ⓘ D	=	ein Vollgeschoß zwingend, mit der Möglichkeit das Dachgeschoß zu einer Wohnung auszubauen.
ⒾⅠ	=	zwei Vollgeschosse zwingend
II	=	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
↔	=	vorgeschriebene Firstrichtung
▥	=	Gebäude auf Abbruch
z.B. (0,25)	=	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Ga G	=	Garagen mit Zufahrt
GSt	=	Gemeinschaftsstellplätze
g	=	geschlossene Bauweise
z.B. ┼ 6,50 ┼	=	Maßzahlen in Meter
◺	=	Sichtdreieck, von jeder Bebauung oder Bepflanzung über 1 m Höhe freizuhalten
(+)	=	Bäume zu pflanzen (lt. Gehölzliste 4.5 der Festsetzungen durch Text)
⊕	=	Bäume zu erhalten
└	=	Mauer als Sichtschutz
┈	=	Hecke als Sichtsschutz
▢	=	Kinderspielplatz
⊠	=	Überbrückung
SpJ	=	Spielplatz für Jugendliche von 12 - 18 Jahren nach DIN 18 034
SpE	=	Spielplatz für Erwachsene und Familien nach DIN 18 034
⊙	=	Raum für Trafostation
M	=	Raum für Müllsammelbehälter
zB. r9	=	Kurvenradius
⬚	=	verringerter Grenzabstand; eine Grenzbebauung von Satteldachgaragen ist abweichend von Art. 7 (5) Bay BO bis zu einer max. Firsthöhe von 5 m zulässig.

IV. Hinweise durch Planzeichen

▬	=	Bachlauf
⌃	=	bestehende Grundstücksgrenzen
- - - - -	=	geplante neue Grundstücksgrenzen
z.B. 565	=	Flurnummern
—600—	=	Höhenschichtlinien mit Höhenzahl (gesonderter Plan in Transparentausführung)
ǀǀǀǀ	=	Böschung
▨	=	bestehende Gebäude
▭	=	**Vorgeschlagene Form und Stellung der Baukörper; Schneelast = 112 kp/qm**

V. Verfahrensvermerke

a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ..21.3.1979....... bis .23.4.1979..... im ..Rathaus....... öffentlich ausgelegt.
Peißenberg, .11.6.1979..........
......gez. Führler........
(Bürgermeister)

b. Der Markt Peißenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom .22.5.1979... Nr. ..170........ den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Peißenberg, ..11.6.79...........
......gez. Führler........
(Bürgermeister)

c. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30.11.1979..... Nr. 610-2 B-Pl.Nr. 26 Sg. 40 Ga/Sti gem. § 11 BBauG genehmigt.
Peißenberg, .13.12.1979........
......gez. Führler........
(Bürgermeister)

d. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung ab .12.12.1979.... in Rathaus, Zi. Nr. 26........ gem. § 12 BBauG zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am .12.12.1979.... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Peißenberg, .13.12.1979........
......gez. Führler.......
(Bürgermeister)