

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan für das Gebiet
„Obere Au I“**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Allgemeines

- 1.1. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3249/94, 3249/37, 3249/89, 3249/36, 3249/85, 3249/42, 3249/79, 3249/43, 3249/90, 3249/88, , 3249/44, 3249/45, 3249/78, 3249/46, 3249/70, 3249/75, 3249/46, 3249/47, 3249/45, 3249/49, 3249/50, 3249/27, 3248/82, 3249/61 und 3249/60, alle der Gemarkung Peißenberg.
- 1.2. Die Grundstücke sind teilweise unbebaut.
- 1.3. Mit dieser Bauleitplanung soll versucht werden, eine gebietsverträgliche bauliche Nachverdichtung in den Bereichen zu ermöglichen, in welchen es die topographischen Bedingungen zulassen, auch in einer zweiten Baureihe.
- 1.4. Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg ist das Gebiet als Wohnbaufläche und private Grünflächen dargestellt.
- 1.5. Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.03.2010 wurde die Aufstellung des Bauleitplans für das Gebiet „Obere Au I“ beschlossen.

2. Lage- Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Die Grundstücke liegen in einer Ortsrandlage im Bereich des Ortsteiles „Obere Au“ und werden im Westen durch eine Gelände- und Waldkante begrenzt.
- 2.2. Die Größe des Geländes beträgt ca. 20.155 m².

3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1. **Art der baulichen Nutzung:**
Das Gebiet wird entsprechend der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
- 3.2. **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 3.2.1. Für jeden Bauraum eines Hauptgebäudes wird eine maximale Grundflächenzahl zugewiesen. Hierdurch wird eine Unabhängigkeit von der späteren Größe des Teilgrundstücks erreicht und eine exakte, städtebaulich verträgliche Definition der maximalen Grundfläche erreicht.
 - 3.2.2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird durch eine festgelegte Wandhöhe von 6,0 m nach Art. 3 Abs. 3 BayBO beschränkt. Bei Hanggrundstücken ist die größte (talseitige) Wandhöhe bezogen auf das vorhandene natürliche Gelände maßgeblich.
 - 3.2.3. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um einen durchgängigen und lockeren Ortsrand zu erreichen.
 - 3.2.4. Die bauliche Entwicklung orientiert sich an der Höhenlinie 611 m. Hierdurch soll eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet werden.
- 3.3. **Stellplatzbedarf, Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**
 - 3.3.1. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweiligen gültigen Fassung.
 - 3.3.2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Erschließung:

- 4.1. Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Straße Obere Au sowie mit Stichstraßen (private Anliegerwege) von der Straße Obere Au.
- 4.2. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt über die landkreiseigenen Einrichtungen.
- 4.3. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.
- 4.4. Für den Anschluss der Gebäude an die gemeindliche Kanalisation und Wasserversorgung und die weiteren Versorgungsunternehmer gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung bzw. Versorgungsbedingungen der Unternehmen.

5. Grünordnung:

- 5.1. Es ist nur autochthones Pflanzgut zu verwenden, also Pflanzen mit standortheimischer Herkunft, die aus wild wachsenden Stammpflanzen gewonnen wurden und eine regionaltypische genetische Ausstattung aufweisen.
- 5.2. Es wurden Regelegungen über die Art und Anzahl der je Baugrundstück zu pflanzenden Bäume u. Sträucher aufgenommen.
- 5.3. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

6. Gestaltung:

- 6.1. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 20-28 Grad festgesetzt.
- 6.2. Dachgauben und Dacheinschnitte („negative Gauben“) sind nicht zulässig.
- 6.3. Als Dachdeckung ist Deckungsmaterial mit dem Erscheinungsbild von roten oder rotbraunen Tondachziegeln zu verwenden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden keine negativen Auswirkungen in städtebaulicher Hinsicht erwartet. Die Schutzgüter wurden im Umweltbericht geprüft.

8. Weitere Erläuterungen – Städtebauliche Kennwerte:

8.1. Gesamtfläche	20.155 m ²
8.2. Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Spielplätze	262 m ²
8.3. Überbaute Grundfläche (ohne Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	9.762 m ²
8.4. Überbauten Grundfläche (einschl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	10.650 m ²

Peißenberg, 25.09.2014

i. A.


Schregle
Vfw