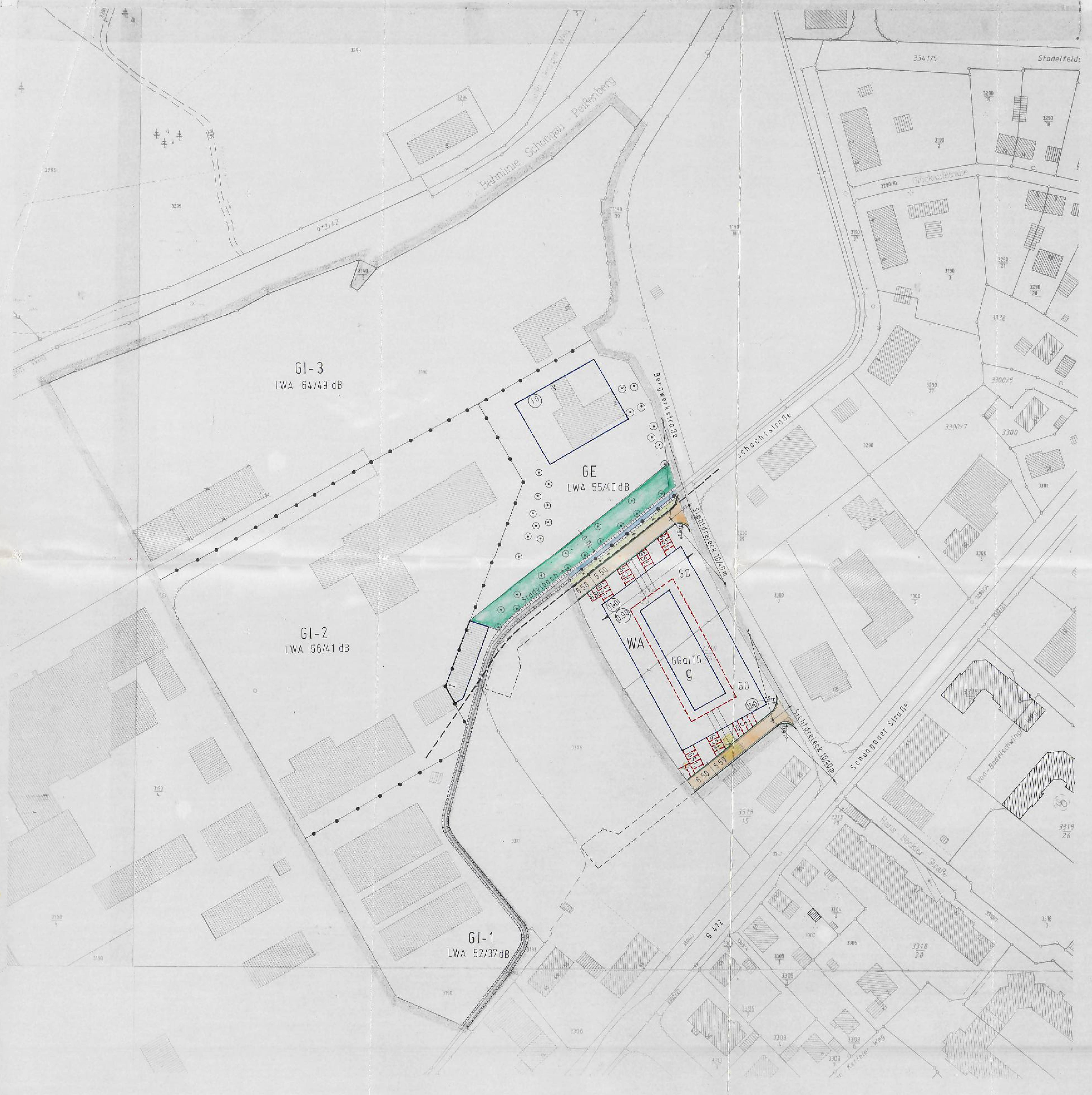
BEBAUUNGSPLAN
DES MARKTES PEISSENBERG
FÜR EIN TEILGEBIET AN
DER BERGWERKSTRASSE

N

M 1:1000



AUFGESTELLT: DEZEMBER 1988, GEÄNDERT NOVEMBER 1989, APRIL 1992, DEZEMBER 1993

MARKTBAUAMT PEISSENBERG

HASLER

I. 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. Festsetzung durch Text:

1. Festsetzungen zur Nutzung des Gebietes:

Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3 Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (mit eingeschränktem Lärmpegel)

1.5 Industriegebiet nach § 9 BauNVO (mit Lärmpegelfestsetzungen)

2. Festsetzungen für die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes:

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird geschlossene Bauweise festgesetzt, welche in gleicher Dach- und Bauform innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen auszuführen ist. Zur Fassadengliederung sind gestalterische Vor- und Rücksprünge ab Gebäudeteillängen von über 20 m vorzunehmen. Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß wird auf max. 1,20 m festgelegt. Für die Unterbringung von Schwerbehinderten über 50 % MdE sind 2 Wohnungen und der zugeordnete Hauseingang behindertengerecht zu gestalten. Zwischen den Gebäuden sind ausreichende Zugänge zum Innenhofbereich zu berücksichtigen. Die festgelegte Grundrißorientierung (GO) hat die Anordnung übergeordneter Räumlichkeiten (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zum Innenbereich zu gewährleisten. An der Ostfassade sind Schallschutzfenster Klasse 4, an der Südfassade Klasse 3 vorzusehen. Die Innengeräuschsituation ist durch geeignete Konstruktionen von Loggien bzw. Wintergärten zu verbessern. Außerdem wird empfohlen, mit teilweise geöffneten Vorsatzfassaden (z. B. aus Glas) zur Lärmpegelsenkung beizutragen.

2.2 Die Dachneigung wird für alle Gebäude auf 35° - 38°, die die Dachform als Satteldach, festgesetzt. Die Dacheindeckung hat grundsätzlich mit roten Ziegel- oder Betondachplatten zu erfolgen. Die Errichtung von Dachgauben ist nach den Richtlinien des Landkreises und des Marktes Peißenberg auszuführen. Traufüberstände haben mind. 50 cm, Giebelüberstände mind. 30 cm zu betragen.

2.3 Für jede Wohneinheit muß ein Stellplatz in einem halbunterirdischen Garagengeschoß geschaffen werden. Außerdem ist für jede zweite Wohneinheit ein oberirdischer Besucherstellplatz anzulegen. Die Besucherstellplätze sind an den beiden Erschließungsstraßen am südlichen und nördlichen Rand des Planungsgebietes anzuordnen und in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine etc.) auszuführen.

2.4 Als Einfriedung der Grundstücke sind - soweit eine Einfriedung nicht überhaupt unterbleibt - an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune von maximal 1 m Höhe, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sockellose Holzzäune und Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig. Stacheldraht darf bei der Errichtung der Einfriedungen nicht verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit heimischen Laubgehölzen ist zulässig. Heckenhinterpflanzungen dürfen an der Straßenseite die zulässige Zaunhöhe nicht wesentlich übersteigen.

2.5 Alle gemauerten Gebäude sind an den Außenwandflächen zu verputzen und mit einem lichten Anstrich zu versehen. Die Verwendung von grellen und harten Anstrichen, Signal- und Leuchtfarben ist unzulässig. Teilweise Verkleidungen aus naturfarbig behandeltem Holz sind zulässig. Die farbige Absetzung von Lisenen 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. Balkonbrüstungen werden nur in Holz oder als Eisengitter zugelassen.

3. Festsetzungen zur Landschaftsgestaltung und Grünordnung:

3.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten; störende Erdaufhäufungen und Abgrabungen sowie störende Terrassenwälle sind nicht zulässig. Anböschungen in kleinerem Umfang sind hiervon ausgenommen.

3.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben unberührt.

3.3 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.

3.4 Die Halb-Tiefgarage ist mit einer entsprechenden Grünabdeckung zu versehen. Für die Anpflanzung der Grünfläche sind bei Bäumen ausschließlich, für die Pflanzung von Hecken und Sträuchern überwiegend (mindestens 80 %), einheimische Gehölze zu verwenden. Zum Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4. Allgemeine Festsetzungen:

4.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 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 von mindestens 2,50 m Höhe zugelassen werden.

4.2 Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind Kellerlichtschächte oder sonstige Kelleröffnungen einschließlich der Zugänge (gegen Wassereintritte) entsprechend auszubilden und abzusichern.

4.3 Der Zufahrtsbereich zur Tiefgaragenrampe ist mind. 50 cm über der Böschungsoberkante des Stadelbaches anzulegen.

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

4.5 Sämtliche Bauvorhaben sind an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Dachflächenwässer sind grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

- = Geltungsbereich
- = Baugrenze
- = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 6 50 5 50 = Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen, Öffentliche Verkehrsfläche (Maßzahl ist Rahmenbreite/Fahrbahnbreite)
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- GE LWA 55/40 dB = Gewerbegebiet mit Angabe des höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels Tag/Nacht
- GI-2 LWA 56/41 dB = Industriegebiet mit Angabe des höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels Tag/Nacht
- I = max. 1 Vollgeschoß
- (II+D) = Zwei Vollgeschoße zwingend; DG-Ausbau mit Kniestock bis zur Vollgeschoßgrenze zulässig
- V = max. 5 Vollgeschoße
- = vorgeschriebene Firstrichtung
- = Gebäude auf Abbruch
- GGa/TG = Gemeinschaftsstellplätze in der Tiefgarage
- = Tiefgaragenausfahrt
- (0,9) = max. Geschoßflächenzahl (GFZ)
- GSt = Gemeinschaftsstellplätze
- = Sichtdreieck
- z.B. r 6 m = Kurvenradius
- = zu erhaltende Bäume
- = öffentliche Grünfläche
- = private Grünfläche
- GO = Besondere Grundrißorientierung in Bezug auf den passiven Lärmschutz
- g = geschlossene Bauweise

IV. Hinweise durch Planzeichen im Text

- = bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 3318/23 = Flurnummern
- = bestehende Nebengebäude
- = entfallende Grundstücksgrenze
- = Bachlauf
- = Trasse Fernheizleitung (keine Bepflanzung mit hohen oder tiefwurzelnden Gewächsen)

Schneelast 112 kp/m

V. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.11.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1) Januar 1991
2) April 1992

wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1) 13.02.1991 bis 15.03.1991
2) 17.08.1992 21.09.1992
öffentlich ausgelegt.

Peißenberg, den 09.02.94

H. Schnitzer
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Peißenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.11.1993 den Bebauungsplan in der Fassung vom November 1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 09.02.94

H. Schnitzer
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 26.01.1994 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 28 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Peißenberg, den 09.02.94

H. Schnitzer
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Bescheid vom 14.01.1994 Az.: 610-2, Sg.40 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.

Weishar, Reg.Rat