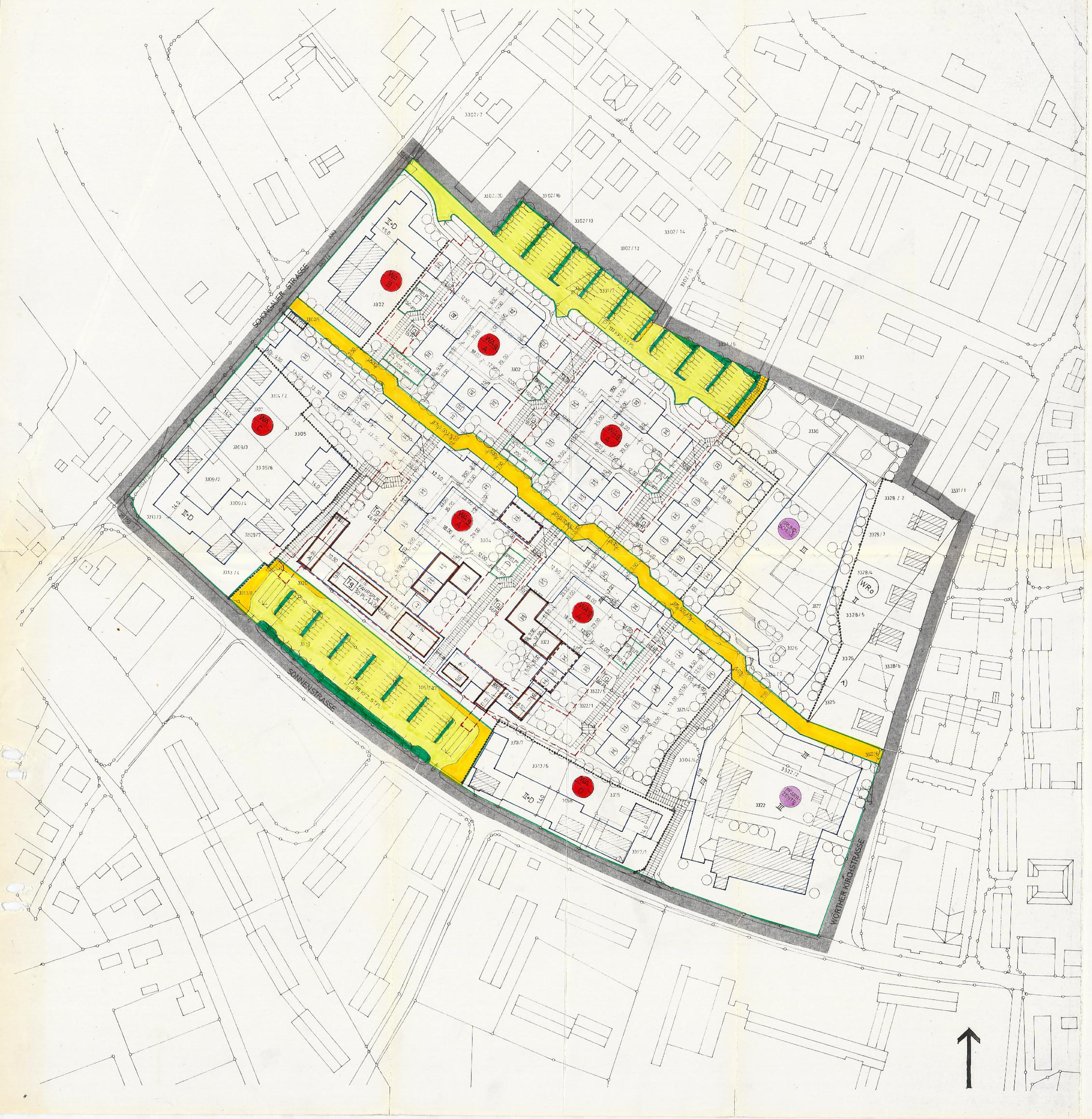


Bebauungsplan
der Marktgemeinde Peißenberg für das Gebiet
Wörth - Zentrum

1.0 **Die Marktgemeinde Peißenberg erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl 1 S.341), des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 5. Dezember 1973 (GVBl 1973 S.600), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl 1 S. 1237, ber. BGBl. 1, 1969, S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 1 S. 21) diesen Bebauungsplan als**

Satzung.

2.0 Festsetzung durch Text

2.1 Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt:

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 Bau NVO

2.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 1(f) BBauG

2.2.1

1 Für das "Reine Wohngebiet" (WR) wird offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl mit 0,4, die höchstzulässige Geschoßzahl mit 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze nach § 17(4) BauNVO festgesetzt.

2 **Die Dachneigung wird mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder 27°, die Dachform wird als Satteldach festgesetzt. Die Dächer freistehender Garagen sind als horizontale Kiespreßdächer auszuführen.**

3 Soweit im Bebauungsplan auf den Baugrundstücken keine Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen sind, gilt als festgesetzt, daß auf jedem Baugrundstück je Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz anzuordnen ist.

4 Doppelgaragen müssen in gleicher Wandhöhe (max. 3,0 m) und gleiche Dach- und Bauform an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze in massiver Bauweise zusammengebaut werden. 1)

2.2.2

1 Für das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) wird geschlossene Bauweise festgelegt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl mit 1,0, die Geschoßzahl mit 1, 2, 3 und 4 Vollgeschoßen zwingend nach § 17 (4) BauNVO in den entsprechend abgegrenzten Bereichen festgesetzt.

2 Für die Dachform wird Flachdach festgesetzt.

3 Entsprechend § 4 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß für die Erdgeschoßflächen allgemein die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig sind. Sie werden zwingend vorgeschrieben für die Erdgeschoßflächen der Gebäude an der Sonnenstraße. Grundsätzlich werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme nach § 4 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO zugelassen. Nicht zugelassen sind die in § 4, Abs. 3, Ziffer 2, 4, 5, 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten.

4 Für jede Wohneinheit muß ein Stellplatz in einem unterirdischen Garagengeschoß geschaffen werden und für jede zweite Wohneinheit ein oberirdischer Stellplatz. Für die gewerblichen Bauflächen wird festgesetzt, daß für jede Ladeneinheit oder mindestens für je 40,0 qm Nettoverkaufsfläche oder gewerbliche Betriebsfläche ~~ein Stellplatz in einem unterirdischen Garagengeschoß und~~ ein oberirdischer Stellplatz für Besucher vorzusehen ist. Es wird unterstellt, daß eine Doppelnutzung der Parkplätze für Wohnungsbesucher und Geschäftsbesucher möglich ist. Die unterirdischen Garagengeschoße sind entsprechend § 21a Abs. 1 Bau NVO nicht auf die Geschoßzahlen und die Geschoßflächenzahlen anzurechnen. Die oberirdischen Stellflächen für Kraftfahrzeuge werden als öffentliche Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. (1. Änderung)

5 Nach Art. 62(8) BayBO müssen Stellplätze und Zufahrten so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Gesundheit der Bewohner nicht schädigt und Lärm- und Geruchsimmissionen vermieden werden. Die Tiefgaragendecken sind begehbar, befahrbar und begrünbar auszuführen.

6 Nach Art. 8, Abs. 2 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 (8) BBauG sind auf dem Baugrundstück entsprechend der Zahl der Bewohner ausreichend große Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene vorzusehen. Hierbei sind mindestens je Bewohner 0,75 qm für Kleinkinder (bis 6 Jahre) und 0,75 qm (für Erholung und musische Beschäftigung) für die anderen Altersgruppen vorzusehen. Die Sportflächen auf dem Schulgrundstück sind für die Altersgruppen 6 - 12 Jahre öffentlich nutzbar einzurichten. Für die Altersgruppe 12 - 18 Jahre und für Erwachsene sind Sportflächen und Spielflächen außerhalb des Geltungsbereiches bereitzustellen.

2.2.3

1 Für das "Allgemeine Wohngebiet" (WA), Teilbereiche B, C, D, wird festgesetzt, daß innerhalb der Baugrenzen sowohl offene (unter Wahrung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO) als auch geschlossene Bebauung (bei kommunischem Zusammenbau auf der Grundstücksgrenze) zulässig ist. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3 GRZ und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl mit 0,6 GFZ, die Geschoßzahl mit zwei (II) als Höchstgrenze festgesetzt.

2 Für die Dachform wird Satteldach mit einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder 27° festgesetzt.

3 Soweit im Bebauungsplan für die Teilbereiche B, C, D keine Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen sind, gilt als festgesetzt, daß auf jedem Baugrundstück je Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz anzuordnen ist.

4 Die im Gebiet WA/B und WA/C unmittelbar an der Schongauer Straße liegenden Grundstücksteile sind überwiegend, soweit gem. § 4 BauNVO zulässig, gewerblich zu nutzen. Soweit Wohnungen errichtet werden, sind deren Schlafräume auf der zur Straße abgewandten Seite anzuordnen.

2.2.4

1 Für die Gemeinbedarfsflächen nach § 5 Abs.2 und § 9 Abs.1 (f) BBauG wird die Nutzung als Grundschule mit Turnhalle und Sportflächen und die Nutzung als Pfarrzentrum mit Kindergarten und Pfarrheim festgesetzt. Die höchstzulässige GRZ wird für das Schulgrundstück mit 0,3, für das Pfarrzentrumsgrundstuck mit 0,5, die höchstzulässige GFZ für beide Grundstücke mit 1,0 festgesetzt.

2 Für die Grundschule werden 16-20 Klassen mit den erforderlichen Nebenräumen und Sporteinrichtungen insgesamt 10 603 qm Grundstücksfläche ausgewiesen. Für das Pfarrzentrum wird für die Neuanlage des Kindergartens mit 6 Kindergarteneinheiten und für einen Saalbau und die erforderlichen Jugendräume zusätzlich 3 991 qm Grundstücksfläche ausgewiesen.

2.4

1 Soweit bestehende Gebäude nicht mit einer Baugrenze umgeben sind, gilt als festgesetzt, daß sie bei einem Abbruch nicht wieder aufgebaut werden dürfen.

2 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs.3und4 der BayBO verlangen, werden diese nur an den ausdrücklich im Plan gekennzeichneten Stellen für zulässig erklärt. Vorraussetzung dafür ist die Durchführung der vorgesehenen privaten Umlegung der Grundstücke. Siehe Festsetzung durch Planzeichen.

3 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Planungsgebiet zu verkabeln, bzw. im Boden zu verlegen. Die Einrichtung von oberirdischen Kraftstoffbehältern sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien, ist nicht gestattet.

4 Die neu zu errichtenden Gebäude sind ausnahmslos an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage anzuschließen, sofern ein Anschluß an die bestehende Anlage der PKG undurchführbar ist.

5 Die neu zu errichtenden Gebäude sind ausnahmslos an eine gemeinsam zu errichtende Gemeinschaftsantennenanlage anzuschliessen.

2.5

1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird in Ergänzung zu diesen Festsetzungen ein Rahmenplan für die Gestaltung der Freiräume als Satzung aufgestellt. Diese Rahmensatzung enthält zwingende Vorschriften für die zur Verwendung kommenden sichtbaren Materialien für die Gebäude, Einfriedungen, die Wege- und Hofflächen, die Möblierung der Freiräume, deren Bepflanzung und Grüngestaltung.

3.0 Festsetzungen durch Planzeichen

Planzeichen	Bedeutung
(graues Band)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(Punktlinie)	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches
WR	Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
(violetter Kreis)	Flächen für den Gemeinbedarf, § 5 Abs. 2 Nr. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 1 (f) BBauG
zB IV	Zahl der zwingend festgelegten Vollgeschoße
zB II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
zB GRZ 0.3	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
zB GFZ 1.0	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
zB 6.0	Maßzahl in Metern
(Rahmen)	Baugrenzen
Tg	Tiefgaragenflächen
(Pfeil)	Tiefgaragenzufahrten
P	Gemeinschaftsparkplätze
(Schraffurlinie)	Wege mit öffentlichem Geh- und Fahrtrecht (öffentlich rechtlich gewidmete Eigentümerwege)
40/10, 50/10	Sichtdreiecke 20/50 und 10/40
(Strichpunktrahmen)	Abstandsflächen geringer als nach Art. 6 Abs.3 und 4 BayBO zulässig.
FWD	Feuerwehrdurchfahrt 3,50 m lichte Durchfahrtshöhe
(Symbol)	Spielflächen
(Rahmen, durchgezogen)	Erdgeschoßfläche zwingend festgesetzt Obergeschoßflächen möglich, für Nutzungen gemäß Ziffer 2.2.2(3) Satzungstext
(Rahmen, gestrichelt)	Erdgeschoßfläche für Nutzungen gemäß Ziffer 2.2.2(3) Satzungstext möglich.

4.0 Hinweise durch Planzeichen

Planzeichen	Bedeutung
201	Flurnummern
(Schraffur schräg)	bestehende Hauptgebäude
(Schraffur senkrecht)	bestehende Nebengebäude
T	bestehende Trafostation
(Linie mit Punkten)	bestehende Grundstücksgrenzen

Hinweis durch Text

Das Planungsgebiet liegt im Senkungsgebiet des Bergwerkes der BHS. Bei der Erteilung der Baugenehmigung ist mit bauordnungsrechtlichen Auflagen zur Gewährleistung der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der baulichen Anlage entsprechend den Empfehlungen der BHS zu rechnen.

Fußnote

1) Von der Genehmigung ausgenommen lt. Bescheid vom 8.4.76 der Reg. v. Oberbayern (222/1 - 6102 - WM 29/1)

5.0 **Verfahrenvermerke**

5.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2, Abs. 6 BBauG vom 14.7.1975 bis 18.8.1975 (hinsichtlich der Genehmigungsauflagen vom 21.6.1976 - 22.7.1976) im Marktbauamt Peißenberg, Rathaus, öffentlich ausgelegt.
Peißenberg, den 1. OKT. 1976
(1. Bürgermeister)

5.2 Der Markt Peißenberg hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 16.9.75 / 21.9.76 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Peißenberg, den 1. OKT. 1976
(1. Bürgermeister)

5.3 Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 8.4.1976 Nr. 222/1-6102 WM 29/1 gem. § 11 BBauG genehmigt.
Peißenberg, den 1. OKT. 1976

5.4 Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 4.10.1976 bis 5.11.1976 im Marktbauamt Peißenberg, Rathaus, Zimmer Nr. 26 gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Peißenberg, den 8. NOV. 1976

(1. Bürgermeister) (Siegel)

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Reg. Baumeister
Detlef Schreiber
Architekt BDA DWB
8 München 19
Südliche Auffahrtsallee 34

München, den 20. 9. 1973, geändert Mai 1975 und Mai 1976

(Schreiber)

Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Ergänzung - Aufhebung~~
genehmigt mit RE vom 8.4.76
Nr. 222/1-6102 WM 29/1
Regierung von Oberbayern
I.A.
(Simon)
Abteilungsdirektor