



MARKT PEIßENBERG

BEBAUUNGSPLAN „OBERE AU III“

TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung:

16.09.2024
29.01.2025

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Landschaftsplanerischer Teil

**Vogl + Kloyer
Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 9010074
mail@vogel-kloyer.de



Die Marktgemeinde Peißenberg, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 29.01.2025 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplans „Obere Au III“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.01.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3241/3, 3241/4, 3241/5, 3241/6, 3241/32, 3249/19, 3249/57, 3249/58, 3249/59

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen:

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird bei Haustyp 1 mit 6,30 m, bei Haustyp 2 mit 4,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine maximale absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.

§4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
3. Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

§ 5

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sowie Nebengebäude gem. Art. 57 Abs.1 a BayBO dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bei Nebenanlagen und Garagen ist zur öffentlichen Straße hin ein Mindestabstand von 5,0 einzuhalten.
2. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegern im Sinne der BauNVO § 14 i. V., mit Art. 57 Abs. 1a BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:
 - Bei einer Grundstücksgröße bis 650 qm, bis zu einem umbauten Raum von 20 cbm.
 - Bei einer Grundstücksgröße über 650 qm, bis zu einem umbauten Raum von 25 cbm.
3. Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

1. Dachflächen sind als mittensymmetrische Satteldächer, auszuführen.

2. Im Geltungsbereich wird eine Dachneigung von 28° bis 35° Grad

festgesetzt.

Für Nebengebäude und Garagen ist auch ein fachgerecht begrüntes Flachdach zulässig.

Abweichend dazu sind bei Garagen und Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 12 – 28 zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports sind profilgleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

3. Bei der Außengestaltung sind verputzte Fassaden oder Holzverkleidungen zugelassen. Reine Holzhäuser sind ebenfalls zulässig.
4. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
5. Dachgauben sind bei Dachneigungen von 35 Grad zulässig.
Die Satzung zur Gestaltung von Dachgauben in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist anzuwenden.
6. Quergiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als die halbe Gebäudelänge. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,3 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Quergiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten und muss mindestens einen Versatz zur Außenwand von 1,50 m einhalten. Für die Wandhöhe des Quergiebels gilt die festgesetzte Wandhöhe des Hauptgebäudes mit 6,30 m (Haustyp 1) bzw. 4,50 m (Haustyp 2).
7. Zwerchgiebel sind zulässig. Diese sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen nicht breiter sein als ein Drittel der Gebäudelänge. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,3 m unter dem des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel hat einen Mindestabstand zur Gebäudekante von 2,50 m einzuhalten. Für die Wandhöhe des Zwerchgiebels wird im Bereich des Haustyp 1 auf 7,80 m, im Bereich des Haustyp 2 auf 5,5 m festgesetzt.
8. Bei erdgeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sind Pultdächer zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anbauten wird auf 3,0 m, die maximale Firsthöhe auf 3,50 m, gemessen ab OK FFB festgesetzt.
9. Materialien/ Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur ziegelrote, braune, graue oder anthrazitfarbige Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Es werden einheitliche, kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine vorgeschrieben.
Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glaseindeckungen zulässig.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 10 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen.
- 7.2 Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
- 7.3 Garagen zu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
2. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen (z.B. Lichtgräben/ Treppenanlagen) sind nur an einer Gebäudeseite mit den Abmessungen:
Länge 3,0 m / Breite 2,5 m / Tiefe 1,8 m zulässig.

§ 9 Grünordnung

1. Begrünung mit Bäumen und Sträuchern:
Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind hierfür vorwiegend einheimische und standortgerechte Laubbaumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden (siehe Liste in den Hinweisen). Bestehende Bäume der entsprechenden Wuchsordnung können hierauf angerechnet werden.
2. Unbebaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Erschließung und Terrassen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Schottergärten mit weniger als 75 % Pflanzendeckung sind nicht zulässig.
3. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Versiegelung von Flächen z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen ist auf ein Minimum zu beschränken

§ 10 Grund- und Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht.

Sollte aufgrund von gegebenen Bodenverhältnissen eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal als Ausnahme bei den Gemeindewerken zu beantragen. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse (Baugrundgutachten) ist im Eingabeplan zu führen und ein entsprechender Antrag an die Gemeinde zu richten.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeindewerke Peißenberg KU (Entwässerungssatzung – EWS) Vom 28.10.2021 ist in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

Den Bauanträgen ist ein Entwässerungseingabeplan beizulegen.

§ 11 Hinweise

1. Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume)

Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Sal-Weide	Salix caprea ('mas')
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

6. Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8. Überflutung infolge von Starkregen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

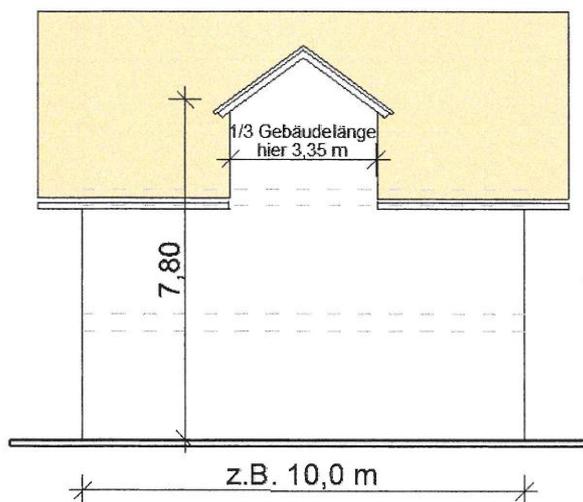
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9. Grundwasser

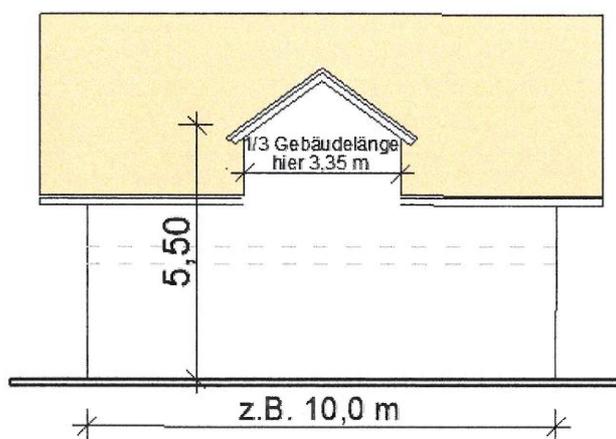
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

10. Schemaansichten Zwerchgiebel gem. Festsetzung § 6 Abs. 7



HAUSTYP 1
Schemaansicht
Zwerchgiebel M 1 : 200



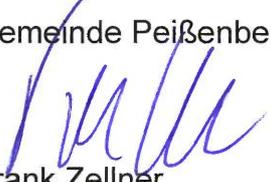
HAUSTYP 2
Schemaansicht
Zwerchgiebel M 1 : 200

11. Auf die Freiflächengestaltungssatzung in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung wird hingewiesen.
12. Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Pflicht der Einholung aktueller Spartenauskünfte. Erforderliche Mindestabstände und Mindestüberdeckungen zu unterirdisch verlegten Versorgungsleitungen sind nach Vorgabe des jeweiligen Leitungsbetreibers zu beachten. Gleicher Sachverhalt gilt ebenfalls für die private Entwässerungsleitung DN250 auf dem Baugrundstück 3241/4.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Obere Au III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Peißenberg, **2.8. FEB. 2025**



Frank Zellner
Erster Bürgermeister