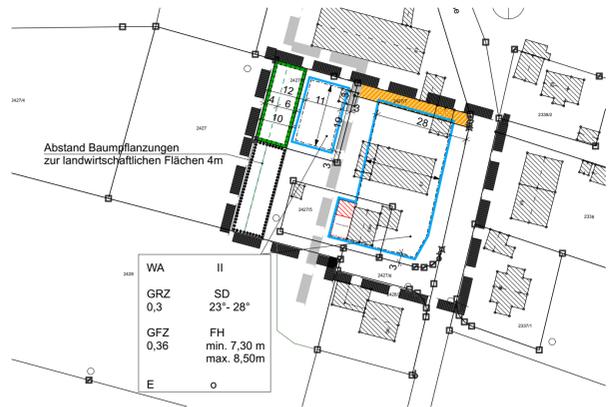


2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" des Marktes Peißenberg



Lageplan 1:500

Kartengrundlage: amtliche Katasterblätter
überplante Fläche: 3.952,32 m²
Maßnahme: Maßentnahme
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Präambel

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof": Der Bebauungsplan „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ des Marktes Peißenberg wird wie folgt ergänzt und geändert:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung von 2001 und die der folgenden rechtswirksamen Änderungen.

A Festsetzungen

1. Grenzen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / Gebäudehöhen

3.1 Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
Maximal Zulässige Grundfläche
180 qm für Einzelhaus
100 qm für Doppelhaus

GR Z 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß für Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,36 max. zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß für Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch befestigte Flächen, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 50% überschritten werden.

3.2 Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt §§ 16 und 18 BauNVO

II max. Anzahl der möglichen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Obergeschoss auch als Kniestock möglich, Kniestock über dem 2. Vollgeschoss max. 0,40 m = Doppelpfette

Die Höhe der Hauptgebäude ist auf eine Firsthöhe begrenzt.

Die zulässige Firsthöhe nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (OK FFB EG) beträgt

min. 7,30 m
max. 8,50 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers. z.B. 597,00 ü. NN, (wird nach Grundstücksvermessung ergänzt)

579,00 ü. NN Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG, z.B. 579,10 ü. N.N. Von der angegebenen Höhe kann ± 0,30 m abgewichen werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

4.1. Baugrenze

— Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhaus zulässig

← einzuhaltende Firstrichtung

4.2 Bauweise und Abstandsflächen

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und wie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Anlagen nach § 23. Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

5. Bauliche Gestaltung, Dachform § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. Art. 81 BayBO

5.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 28°. Bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und Nebengebäuden sind auch fachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.

SD Satteldach

5.2 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.2 Dachdeckung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Für Hauptdächer sind nur naturfarbene Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien, die für diese Anlagen allgemein üblich und erforderlich sind, zulässig. Bei Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke (einschließlich Dränschicht) von 15 cm vorzusehen.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht sind.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Erschließung

7. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

7.1. Gestaltung Stellplätze und Zuwegungen

Stellplätze, Garagenvorpätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflasterasen o.ä. auszuführen.

8. Grünordnung § 1 a Abs. 2 BauGBund § 9 Abs. 2 Nr. 20 und 25b BauGB

8.1

Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ortsrandbegrünung"

Die Fläche ist dicht mit standortgerechten, heimischen und gebiets-eigenen Bäumen, Sträuchern und Hecken (s. Verweis auf Pflanzliste unter B6) zu bepflanzen. Bei Baumpflanzungen ist von der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche (Fl. Nr. 2427) gem. Artikel 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J ein Abstand von 4 m einzuhalten.

8.2

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser Fläche ist der Gehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Baum, gem. Liste, auf die unter B 6 verwiesen wird, zu pflanzen.

8.4

Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Ausdrücklich erwünscht sind gemischt angelegte, heimische Heckenpflanzen, Nadelhölzer wie Thuja oder sonstige Koniferen sind nicht zulässig.

8.5

Einfriedungen sind ohne Sockel (-mauer) auszuführen. Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm (Durchlässigkeit für Kleintiere) einzuhalten.

9. Niederschlagswasser

Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Peißenberg (Entwässerungssatzung-EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Geltungsbereich anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück über Sickeranlagen in Form von Rigolen dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Peißenberg (Entwässerungssatzung-EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Geltungsbereich anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück über Sickeranlagen in Form von Rigolen dem Grundwasser wieder zuzuführen.

10. Denkmalrechtliche Erlaubnis (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bedendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Neubauten sind je nach örtlichen Gegebenheiten wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rücktauschsicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

B Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen und Text festgesetzt:

1. — Grundstücksgrenze

2. 10 Maßangabe in m

3. 732/2 Flurstücknummer

4. Bauliche Anlagen vorhanden

5. Vorgeschlagene Baukörper

6. Pflanzliste (Gehölzarten)

Bei Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich heimische, gebiets-eigene und standortgerechte Gehölzarten zulässig. Es wird auf die Liste geeigneter Arten mit Angaben zur Qualität des Landratsamtes Weilheim Schongau, die auf der Homepage des Landratsamtes unter Büroservice / Formulare / und Merkblätter / Naturschutz: „Liste heimischer Gehölzarten“ heruntergeladen werden kann, verwiesen.

7. Bodendenkmäler allgemein

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

8. 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2023 durch öffentlichen Aushang Nr. 2023/32 bekannt gemacht.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ wurde in der Fassung vom _____ 2023 (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ 2024 bis _____ 2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Vom Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ in der Fassung vom _____ 2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ 2024 bis _____ 2024 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ wurde in der Fassung vom _____ 2024 (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2024 bis _____ 2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ in der Fassung vom _____ 2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2024 bis _____ 2024 beteiligt.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Markt Peißenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ 2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ in der Fassung vom _____ 2024 als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ durch Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ tritt damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof“ wird seit diesem Tag mit zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Marktverwaltung Peißenberg (Rathaus) Zimmer-Nummer. _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Unbeachtlich werden demnach
1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Peißenberg, den _____ Markt Peißenberg

.....
Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Vorentwurf

23.11.2023



des Marktes Peißenberg

2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof"

Bebauungsplan

Vorentwurf

23.11.2023



B3 ARCHITEKTEN

Haberecht – Irregen PartG
Im Thal 2 82377 Penzberg
T: 08856 932325
kontakt@b3-architekten.eu