

Markt Peißenberg
Landkreis Weilheim-Schongau

Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken
Schellhamnergasse Fl. Nr. 235, 237(T), 238(T)

SATZUNG

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie § 9 Baugesetzbuch BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO diese Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken.

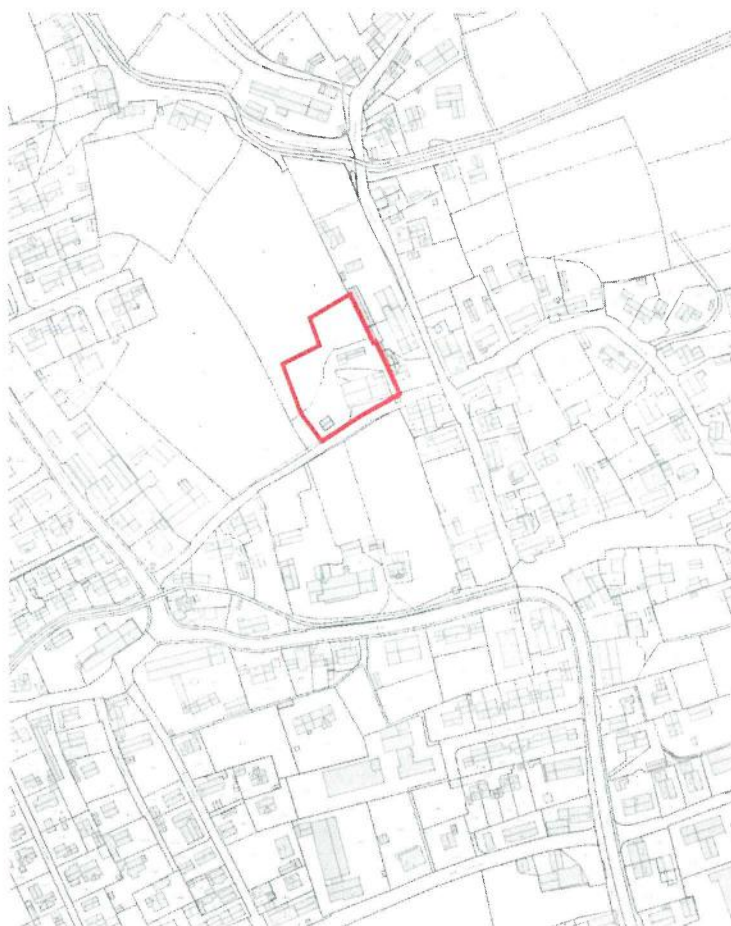
Planfertiger

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34 | 80639 München
Tel 089-170317 Fax 089-176528
office@claudia-schreiber-architektur.de

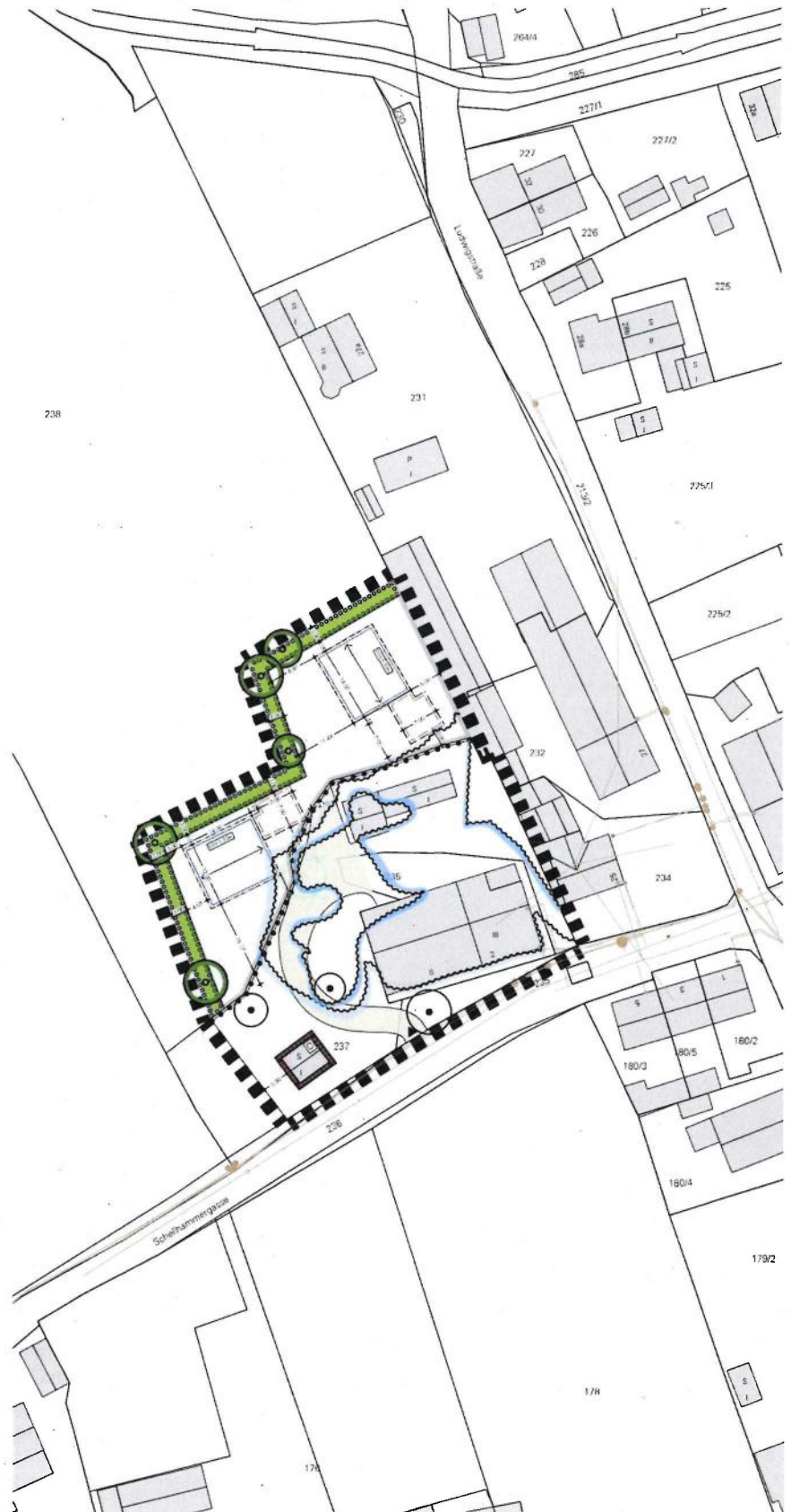
Plandatum
25.02.2026

Planliche Übersicht Ortsstruktur M 1:5000

Umgriff Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken



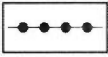
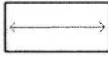
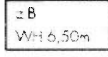
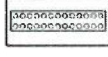
Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken
Schellhamnergasse Umgriff Satzungsbereich Planteil M 1 : 1000

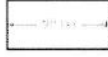


A

Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

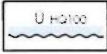
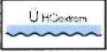
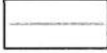
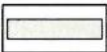
Innerhalb des in der Planzeichnung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
2.  Abgrenzung Klarstellungssatzung „§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“
3.  Umgriff der Einbeziehungssatzung
4.  Baugrenze
5.  Hauptfistrichtung
6.  z.B.
Wdh 6,50m
Wandhöhen traufseitig maximal 6.50 m
Bezugspunkt oben: Traufhöhe gemessen ab Geländeoberkante
Bezugspunkt unten: Geländeoberkante zum Zeitpunkt des Bauantrages
7.  Fläche für Garagen
8.  Ortsrandeingrünung
9.  Private Grünfläche
10.  Neu zu pflanzende Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Innerhalb der Ortsrandeingrünung ist mindestens alle 10 m ein klimaresilienter, gebietsheimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie Sträucher und Kleinbäume zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 Stk./2,25 qm (entspricht einem Pflanzenraster von 1,5 x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 Stk./4,0 qm einzuhalten.
11.  Maßzahl in Metern
12.  Abweichend von den festgesetzten Baugrenzen bzw. dem Bauraum sind Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m³ außerhalb des Bauraums zulässig, sofern sie der Nutzung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück untergeordnet sind und sie nicht in der Ortsrandeingrünung errichtet werden.

13. Ebenso werden Terrassenüberdachungen bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer maximalen Tiefe von 3,0 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen, keine seitlichen Wände aufweisen und nicht in der Ortsrandeingrünung zu liegen kommen.
14. 1. Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 24 BauGB i. V. m. § 78 WHG)
Bauliche Anlagen sind hochwasserangepasst zu errichten. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) von Aufenthaltsräumen ist mindestens 25 cm über der maßgeblichen HQ100-Wasserlinie festgesetzt. Technische Anlagen sowie sensible Gebäudeteile (z. B. Heizungsanlagen, Elektroverteilungen) sind oberhalb der HQ100-Wasserlinie anzuordnen oder gegen eindringendes Hochwasser zu sichern.
2. Ausbildung von Kellergeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Kellergeschosse sind nur zulässig, wenn sie wasserdicht (Weiße Wanne oder gleichwertige Bauweise) ausgeführt werden. Kellerlichtschächte, Öffnungen und Durchdringungen sind ebenfalls wasserdicht herzustellen und gegen Auftrieb sowie eindringendes Hochwasser zu sichern. Aufenthaltsräume in Kellergeschossen sind unzulässig.
3. Retentionsraumausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 78 Abs. 5 WHG)
Der durch bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen im Plangebiet verlorengelassene Retentionsraum ist funktions- und volumenmäßig vollständig auszugleichen. Der Ausgleich hat innerhalb des Plangebietes oder – sofern dort nicht möglich – in hydraulisch wirksamem Zusammenhang zum betroffenen Gewässer zu erfolgen. Art, Lage und Umfang der Retentionsraumausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
4. Verbot von Aufschüttungen und Geländeanhebungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Aufschüttungen und Geländeanhebungen, die zu einer Verringerung des Retentionsraums oder zu einer nachteiligen Veränderung des Hochwasserabflusses führen, sind unzulässig, sofern sie nicht durch gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
5. Hydraulischer Nachweis
Es ist eine Gutachterliche Beurteilung zu erstellen, die darstellt, durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte (z. B. Erhöhung der Wasserspiegellagen) entstehen.
15. Gehölze sind innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
16. Nicht überbaute Flächen sind soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit standortgerechten (Obst-)Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

17. Einfriedungen sind sockellos auszuführen und mindestens 12 cm über dem Boden anzuheben, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
18. Artenschutz und Fällungen:
Fällungen oder Entfernen von Hecken müssen die Vorschriften des §§ 39 und 44 BNatSchG beachten und außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang November bis Ende Februar) erfolgen.

Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|-----|---|--|
| 19. |  | Überschwemmungsgebiet HQ100 |
| 20. |  | Überschwemmungsgebiet HQextrem |
| 21. |  | Grundstücksgrenze Bestand |
| 22. |  | Bebauung Bestand |
| 23. |  | Baum Bestand |
| 24. |  | Bäume zu fällen |
| 25. |  | Umgrenzung von Gesamtanlagen,
die dem Denkmalschutz unterliegen |
| 26. |  | Zufahrt Bestand |
| 27. |  | Erschließung Bestand/ Neu |
| 28. |  | Sparten |

Planfertiger

München, den

C. Schreiber

.....
Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH

Markt Peißenberg,

Peißenberg, den **9. März 2026**

Frank Zellner
.....
Frank Zellner, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.2025 die Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken beschlossen.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken in der Fassung vom 26.11.2025 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2025) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis 22.01.2026 öffentlich ausgelegt.

3 Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken in der Fassung vom 26.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis 22.01.2026 beteiligt.

4 Satzungsbeschluss

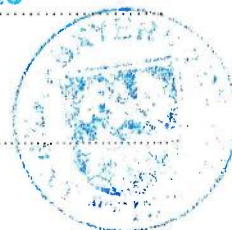
Der Markt Peißenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2026 die E Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken in der Fassung vom 25.02.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Peißenberg, den

9. März 2026

(Siegel)

Frank Zellner, Erster Bürgermeister



5 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.03.2026 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über die Klarstellung und Einbeziehung von Grundstücken ist am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Markt Peißenberg, den

10. März 2026

(Siegel)

Frank Zellner, Erster Bürgermeister

