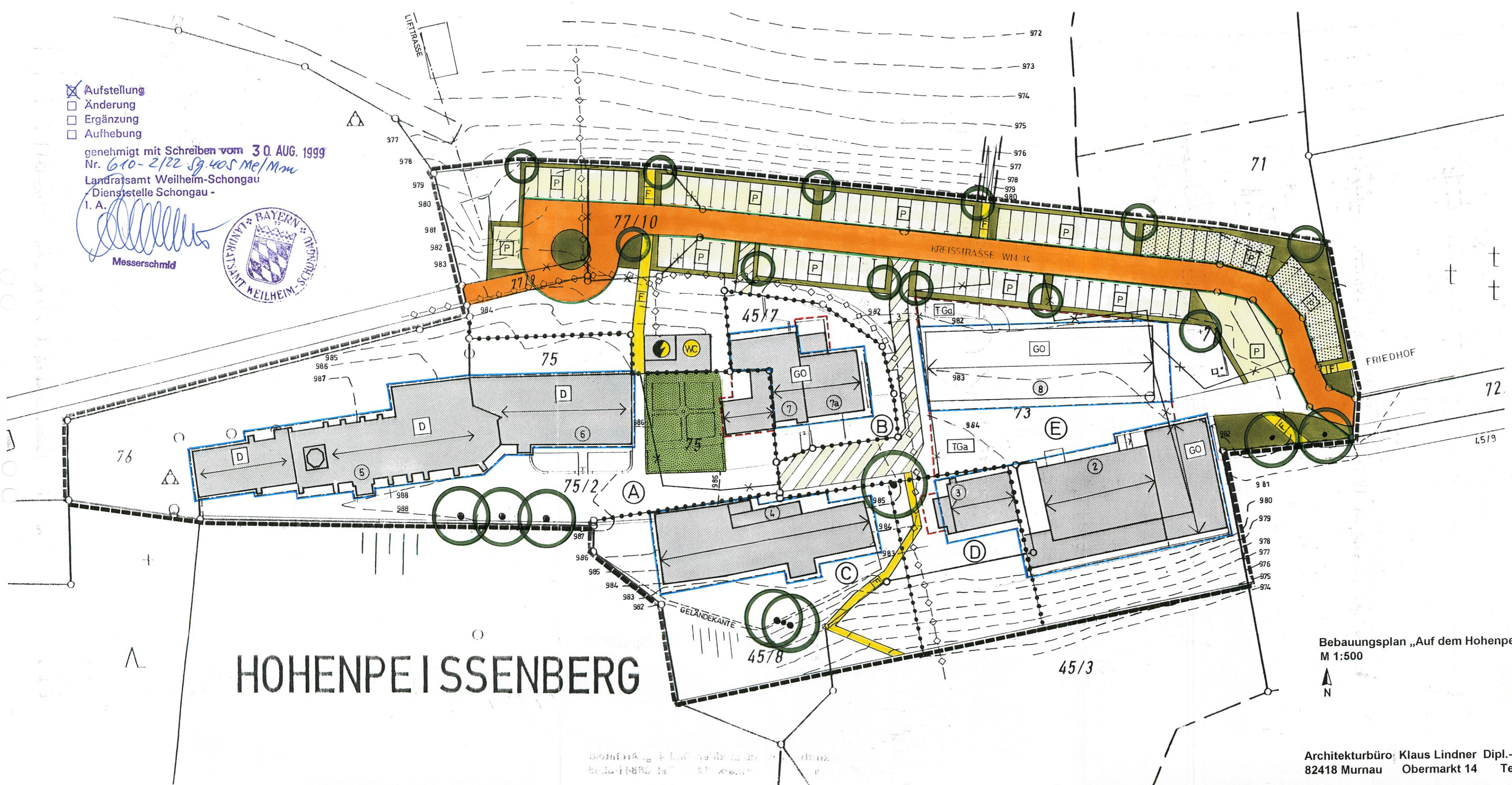


Bebauungsplan für das Gebiet „Matthäus-Günther-Platz“ auf dem Berg am Ende der Kreisstraße WM 14 in der Gemeinde Hohenpeißenberg.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als **Satzung**.

- A Zeichenerklärung
A 1 Festsetzungen
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Baugrenze
1.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen
1.4 Tiefgarage
1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Kreisstraße, Gemeindestraße
1.6 Straßenbegrenzungslinie
1.7 Eigentümerfläche für ruhenden Verkehr
1.8 Eigentümerfläche als Anliegerweg
1.9 Öffentlich gewidmete Eigentümerfläche als Fußweg
1.10 Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
1.11 Firstrichtung für Hauptgebäude
1.12 Maßzahl in Meter
1.13 Fläche für Versorgungsanlage: Trafostation
1.14 Fläche für Gemeinbedarf: WC-Anlage
1.15 Gebäude mit Grundrißorientierung nach Punkt B 4
A 2 Hinweise
2.1 Vorhandene Gebäude
2.2 z.B. 73 Flurnummer
2.3 Bestehende Grundstücksgrenzen
2.4 Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenzen
2.5 Eigentümerfläche für ruhenden Verkehr mit wechselnd öffentlicher und privater Nutzung
2.6 Höhenlinien im Abstand von 1,0 Meter (Bestand)
2.7 Bezeichnung für Teilgebiet mit unterschiedlicher Nutzung
2.8 z.B. 5 Hausnummer für Gebäude die als Ensemble unter Denkmalschutz stehen
2.9 Baudenkmal
2.10 Trasse des vorhandenen 20 kV-Hochspannungskabels mit Schutzzone 1 m beidseitig



HOHENPEIßENBERG

Bebauungsplan „Auf dem Hohenpeißenberg“
M 1:500
31.03.1998
11.08.1998
25.02.1999
29.07.1999

Architekturbüro: Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau Obermarkt 14 Tel. 08841-3968

B Festsetzungen durch Text

- B 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Wallfahrtsstätte und Ausflugsort“ nach § 11 Bau NVO festgesetzt und in die Teilbereiche A, B, C, D, E entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen gegliedert.
1.1 Teilbereich A (Kirche):
1.1.1 Zulässig sind nur Anlagen für kirchliche Zwecke: bestehende Wallfahrtskirche mit Gnadenkapelle und Pfarrhaus, sowie zugehörige Nebenanlagen.
1.1.2 Das Maß der Nutzung ist dem Bestand entsprechend beizubehalten.
1.2 Teilbereich B (Kaden):
1.2.1 Zulässig sind nur Wohngebäude mit gesamt maximal 4 Wohneinheiten und 1 Ladengeschäft im Erdgeschoß sowie dazugehörige Garagen.
1.2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
1.2.3 Die maximal überbaubare Grundfläche, einschließlich Garagen, beträgt 270 qm, soweit dies die Baugrenzen zulassen.
1.2.4 Die Wandhöhe der Traufseite darf felseitig nach Norden und Osten maximal 7,3 m und bergseitig nach Süden maximal 5,7 m betragen, gemessen von OK bestehendem Gelände bis UK Sparren. Der First ist mittig bei Haus 7a (östlich) anzuordnen und ohne Versprung über Haus 7 durchziehen. Beide Dachseiten müssen die gleiche Neigung haben.
1.3 Teilbereich C (Alte Schule):
1.3.1 Zulässig sind nur Anlagen für ständige Ausstellungen sowie für Veranstaltungen erzieherischer, kultureller, künstlerischer, politischer oder sonstiger Art, die der Bildung der Menschen dienen, z.B. Museum, Kongresse, Seminare.
1.3.2 Zulässig sind ferner Einrichtungen mit ständig wechselnder Belegung und die der Erholung oder Rehabilitation dienen, z.B. Pension, Sanatorium, Kurbetrieb.
1.3.3 Als Ausnahme sind maximal 2 Wohnungen zugelassen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, mit einer Geschoßfläche von gesamt maximal 250 qm.
1.3.4 Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, davon 1 Vollgeschoß als Untergeschoß nach Süden.
1.3.5 Die maximal überbaubare Grundfläche, ohne Garagen, beträgt 480 qm.
1.3.6 Als maximale Geschoßfläche sind 1 650 qm zulässig einschließlich Flächen von Aufenthalts- und zugehörigen Treppenträumen samt deren Umfassungswänden in anderen Geschossen als in Vollgeschossen.
1.3.7 Die Traufhöhen des bestehenden Gebäudes sind beizubehalten. Bei Umplanungen, die die äußere Gestalt betreffen sind entsprechende Bestandspläne zu fertigen und dem Bauantrag beizulegen.
1.4 Teilbereich D (Lehrerhaus):
1.4.1 Zulässig ist 1 Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen.
1.4.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
1.4.3 Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 130 qm ohne Garagen.
1.4.4 Die Wandhöhe der Traufseite bergseitig darf maximal 5,8 m i. Mi. betragen, gemessen von OK befestigter Fläche bis UK Sparren bzw. Gesims.
1.4.5 Südseitig darf die Terrasse über die Baugrenze hinausgehen.

- 1.5 Teilbereich E (Gaststätte):
1.5.1 Zulässig sind nur Schank- und Speisewirtschaften, sowie als Ausnahme und beschränkt auf den nördlichen Teil Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit ständig wechselnder Belegung.
1.5.2 Das Gebäude Haus Nr. 8 ist entsprechend des ursprünglichen Bestandes in einen östlichen Hauptgebäudeteil und einen westlichen Nebengebäudeteil zu gliedern (siehe auch B 2.5).
1.5.3 Im Bereich des Hauses Nr. 2 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig und im Bereich des Hauses Nr. 8 max. 12 Wohneinheiten, Ferienwohnungen mit ständig wechselnder Belegung und Betriebswohnungen, jedoch nur auf der Grundfläche des Hauptgebäudeteils.
1.5.4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
1.5.5 Die maximal überbaubare Grundfläche ohne Garagen beträgt für das Haus Nr. 2: 640 qm, für das Haus Nr. 8: 540 qm, davon max. 320 qm für den Hauptgebäudeteil.
1.5.6 Als maximale Geschoßfläche sind zulässig für das Haus Nr. 2: 1 350 qm, sowie für das Haus Nr. 8: 1 250 qm einschließlich Flächen von Wohnungen und zugehörigen Treppenträumen samt deren Umfassungswänden im Dachgeschoß. Flächen für Garagen bleiben unberücksichtigt.
1.5.7 Die Wandhöhe der Traufseite bergseitig von OK befestigter Fläche bis UK Sparren darf betragen: bei Haus Nr. 2 maximal 4,2 m i. Mi., sowie bei Haus Nr. 8 maximal 6,5 m i. Mi..
B 2 Gestaltung der Baukörper
2.1 Dachform
Im Teil B sind nur Satteldächer zulässig mit der Neigung von 30°-37°. Im Teil C sind entsprechend des Bestandes nur Walm- und Satteldächer zulässig. Im Teil D ist das Dach nur symmetrisch als Krüppelwalmdach zulässig ohne wesentlichen Dachüberstand und mit der Neigung von 30°-40°. Im Teil E sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig und der Neigung bei Haus Nr. 2: bis 40° und bei Haus Nr. 8: 40°-48°.
2.2 Gauben
In den Teilbereichen A und B sind Gauben nicht zulässig. In den Teilbereichen C, D und E sind je Dachseite 2 Giebelgauben zulässig mit der äußeren Breite von max. 1,5 m und ohne Dachüberstand. Der Abstand der Gauben untereinander und vom Organg muß mindestens das 2-fache der Gaubenbreite betragen.
2.3 Kniestock
Die Ausbildung von Kniestockhöhen über 30 cm sind, gemessen an der Außenwand von OK Rohboden bis UK Sparren, mit Ausnahme im Teilbereich B, nicht zulässig.
2.4 Dachdeckung
Die Dachdeckung ist nur aus naturrot getöntem Dachziegel zulässig.
2.5 Außenwand
Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz und nur in den Teilbereichen B und E zulässig. Das Haus Nr. 8 ist so zu gestalten, daß der ursprüngliche Charakter eines langgestreckten verputzten Hauptgebäudes mit einem angebauten verschalteten Nebengebäude wieder hergestellt wird.
B 3 Garagen
3.1 Standort
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
3.2 Dachform
Garagen sind nur zulässig mit Satteldächern, abgewalmten Dächern und mit rot getöntem Dachziegel oder als Tiefgaragen bzw. erdüberdeckte Hanggaragen.
3.3 Stellplatznachweis
Es gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen.

- B 4 Lärmschutz
Da während der Nachtzeit durch den Parkplatzverkehr das Spitzenpegelkriterium nach Ziffer 2.422.6 der TA Lärm überschritten wird, gilt für die Gebäude 2, 7, 7a und 8 folgende Grundrißorientierung:
Kinder- und Schlafräume müssen mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf einer vom Parkplatz nicht einsehbaren Gebäudesite besitzen. Als Ausnahme gilt dies nicht für Wohnungen mit ständig wechselnder Belegung, z.B. Ferienwohnungen, wenn zum Parkplatz orientierte Kinder- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3, entsprechend einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 - 39 db ausgerüstet sind und Lüftungseinrichtungen im Bereich der Fenster entsprechend VDI 2719 vorgesehen sind.
C Hinweise
Die Anwesen Matthäus-Günther-Platz Haus Nr. 3, 4, 7/7a, 8 sind mit der Gnadenkapelle, der Wallfahrtskirche und dem Pfarrhaus als „Ensemble Hohenpeißenberg“ denkmalschutzrechtlich (Art. 1 Abs. 3 DSchG) erfasst. Es gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege anzuhören.
Bei Neu- und Umbauten ist die DIN 18024 (Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich) zu beachten.
D Grünordnungsplanung
D 1 Festsetzungen durch Zeichen
1.1 Einheimische Bäume sind als Straßenbegleitbäume im Straßenraum zu pflanzen (ungefährer Standort), z.B. Bergahorn, Buche, Esche.
1.2 Bäume sind zu erhalten.
1.3 Grünfläche als Wegebegleitgrün.
1.4 Private Grünfläche.
D 2 Festsetzungen durch Text
2.1 Das Gelände ist in seiner vorhandenen Form weitgehend zu erhalten.
2.2 Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in auflockerer Form zu pflanzen.
2.3 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zu den Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder verputzte Mauern zulässig.
2.4 Garagenzufahrten, Stellplätze und Fußgängerbereiche auf privaten oder öffentlichen Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen, z. B. wassergebundene Decken, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Verbundpflaster o. ä.
2.5 Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind Regenrückhalteeinrichtungen zu schaffen. Oberflächenwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Bebauungsplan „Auf dem Hohenpeißenberg“

- Ordnungswidrigkeiten
1. Mit Geldbuße bis zu 20.000,- DM kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
2. Mit Geldbußen bis zu 1.000.000,-DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).
Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschuß am 19.03.1997
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.05.1998
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) vom 08.06.1998 bis 10.07.1998
4. Gleichzeitige auch Hinweis, daß auf die sogenannte „Vorgezogene Bürgerbeteiligung“ verzichtet wird (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB)
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) vom 27.05.1998
6. Behandlung der Anregungen am 29.07.1998
7. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 15.10.1998
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.10.1998 bis 30.11.1998
9. Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit (§ 3 Abs. 3 BauGB) am 08.02.1999
10. Nachmalige Behandlung der Anregungen am 10.03.1999
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.1999 bis 27.04.1999
12. Nachmalige öffentliche Auslegung in der Zeit am 21.07.1999
13. Nachmalige Behandlung der Anregungen am 21.07.1999
14. Satzungsbeschuß (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 18.6.99
15. Ortsübliche Bekanntmachung am 18.6.99
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44-214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Hohenpeißenberg, den 14.6.99
1. Bürgermeister Graf
Planverfasser: K. Lindner
Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau Obermarkt 14 Tel. 08841-3968
Murnau, den 31.03.1998
geändert am 11.08.1998
25.02.1999
29.07.1999