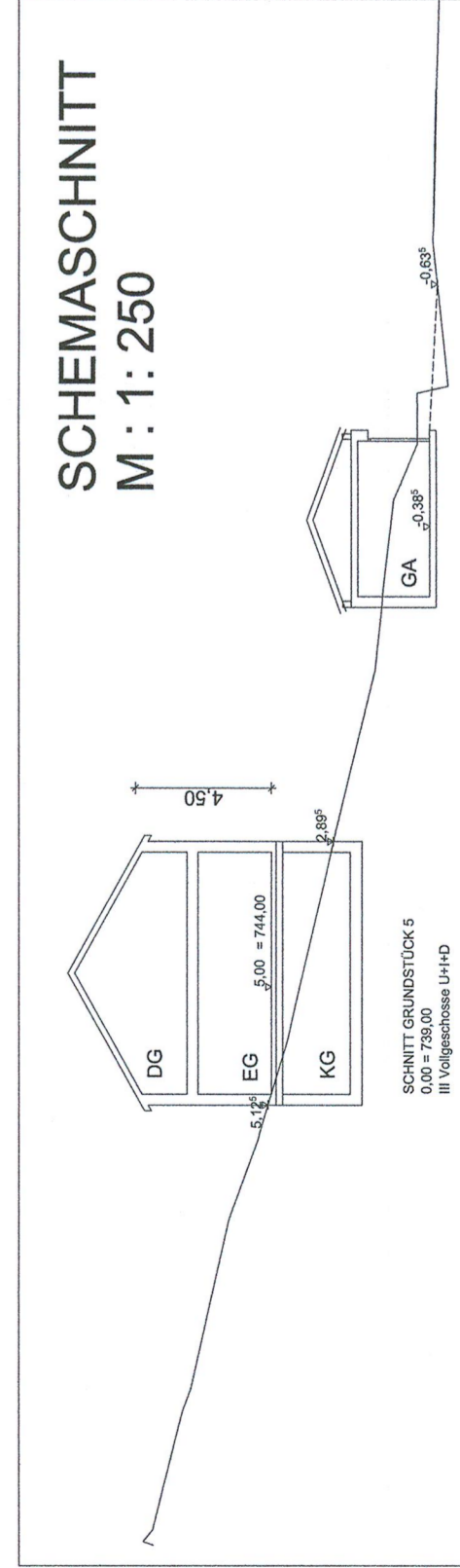
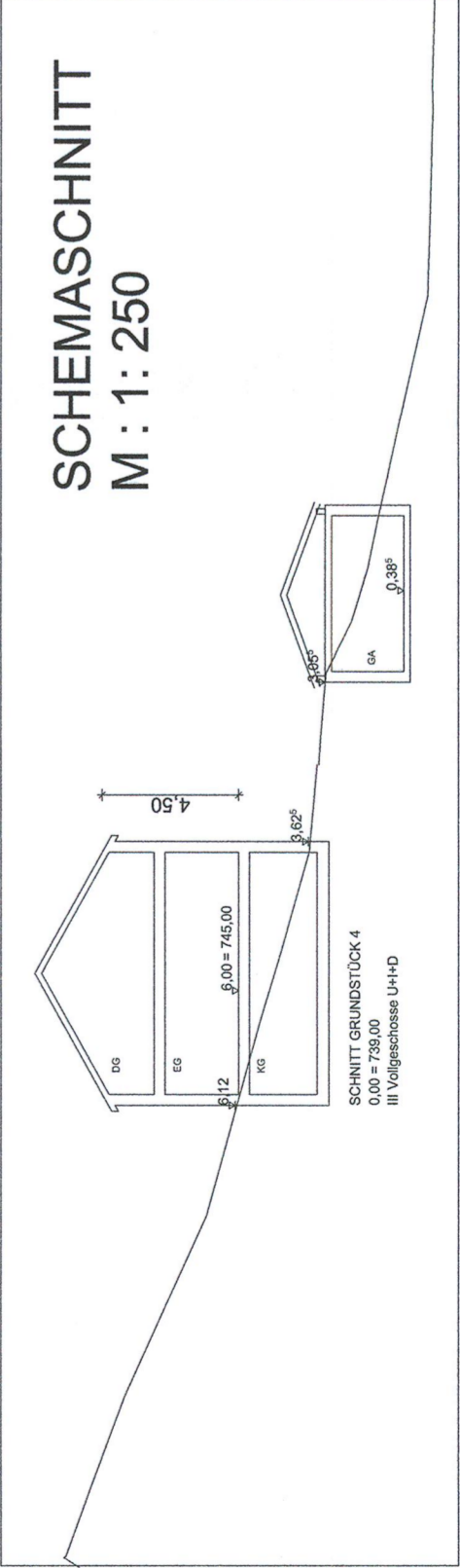
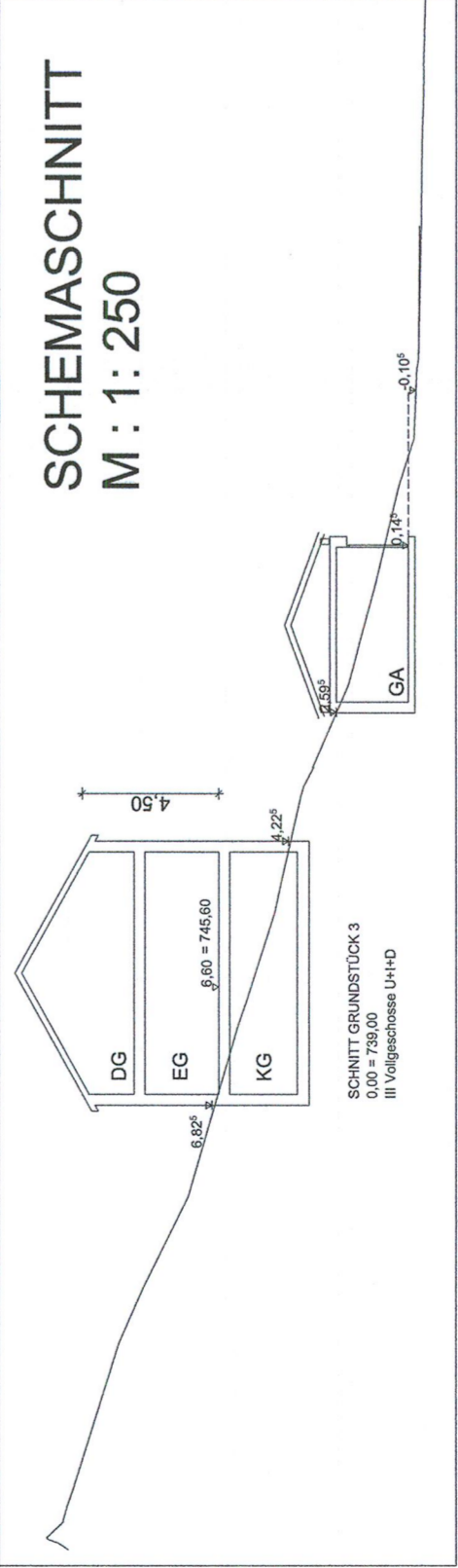
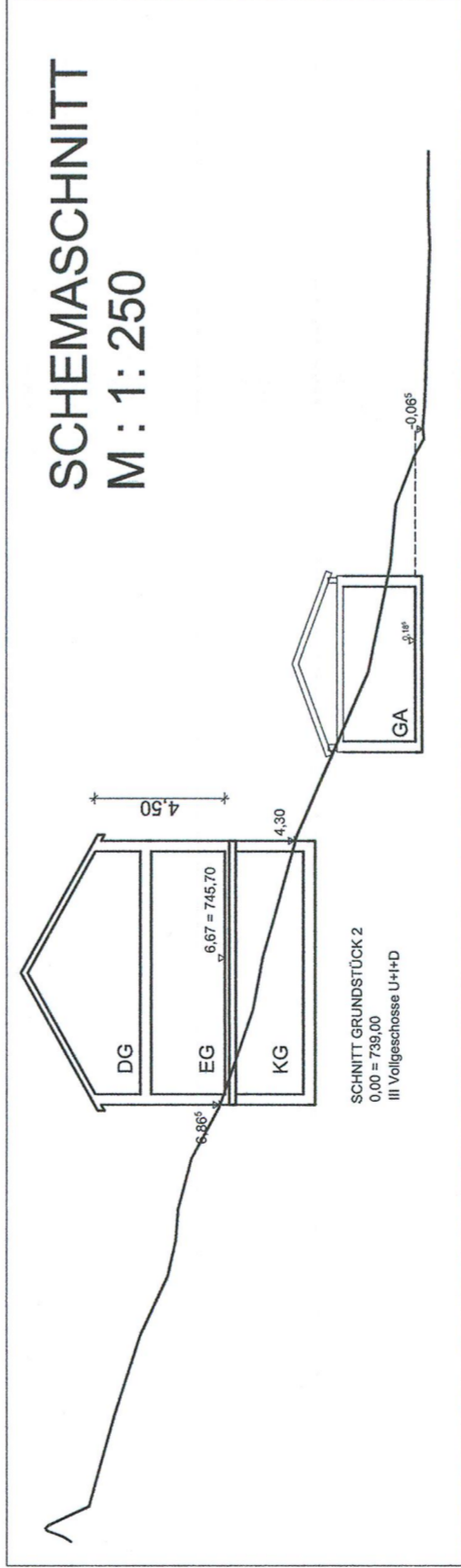
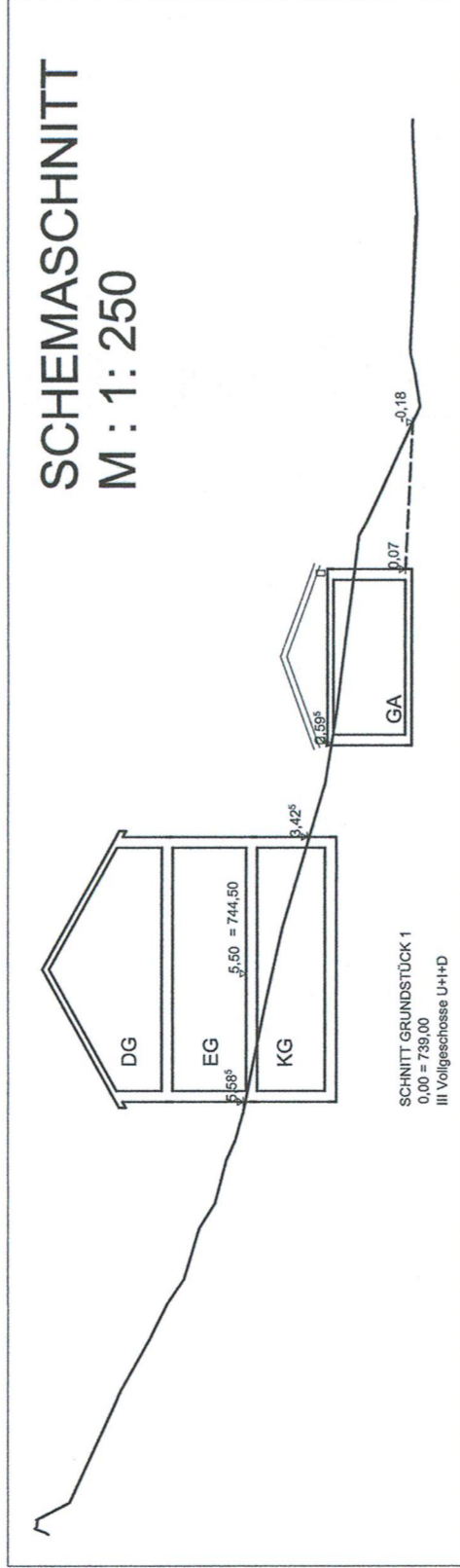
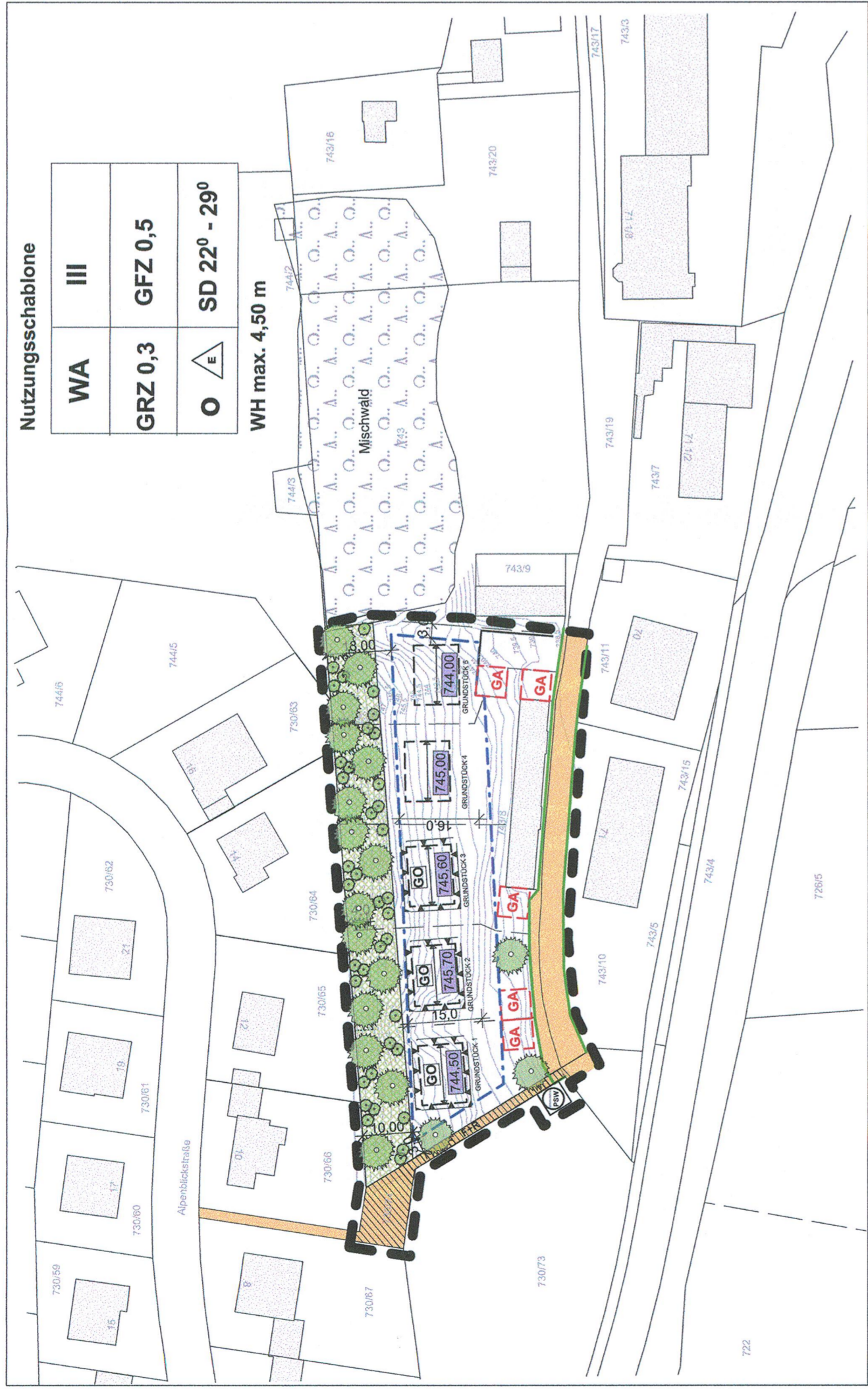


BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "UNTERBAU"



BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET DER GEMEINDE HOHENPEIßENBERG

Das Gebiet umfasst die Flurnummer 743.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 2 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) für die Gemeinde Hohenpeißenberg den Bebauungsplan Wohngebiet "Unterbau" als Satzung.

1. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Das Baugesetz wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ maximal drei Vollgeschosse zulässig

GFZ zulässige Grundflächenzahl

GFZ höchst zulässige Geschosflächenzahl

WH maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

max. 4,50m Die Oberkante des Fertigfußbodens wird mit einer absoluten Höhenangabe (DHN) (gelbe Planzeichnung und Systemnummer) festgesetzt.

festgesetzte Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss: 0,15m, hier z.B. 74,00 m über normal Null

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die private Grünfläche ist auf die festgesetzte GRZ anrechenbar.

3. Bauweise, Baulinien-, Baugrenzen

Baugrenze (blau)

nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

öffentliche Strassenverkehrsfläche

öffentlicher Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

zu pflanzende Strauchgruppe, Standort vorgeschlagen

private Grünfläche Gebietsengrünung

6. Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 10,00 m

Gerätenaußkörper außerhalb der Baugrenze

Pumpestation Schmutzwasser

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Übergordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster nach Norden oder Osten gelüftet werden können.

Z. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach,

22° - 29° Dachneigung im Geltungsbereich

verbindliche Frischrichtung

7.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Gebäudebreite ist.

Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

7.2 Dachneigungen, Dachgeraden und Zwerchgelbe sind unzulässig.

Bei Einzeelhäusern ist je Hausseite, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, die Einneigung eines Anbaus in Form einer Wildkehr an der Traufseite möglich.

Die Geraden der Dachneigung dürfen dar maximal 40 % der Länge der Traufseite des Hauptgebäudes betragen.

Der Abstand zu den Gebäuden muß mindestens 2,50 m betragen.

Der First von Wildkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

Der Anbau ist mit einer Vorsprung von maximal 2 m zulässig.

Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 5,5 m festgesetzt.

7.3 Bei allen Hauptgebäuden sind nur gleichschieneläge Satteldächer zulässig.

Die Dachdeckung ist in naturden, roten, braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachplatten auszuführen. Dachbegrenzungen sind zulässig.

Dachflächensteiler sind nur höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen.

Es werden alleits Dachüberstände von mindestens 60 cm vorgeschrieben.

7.4 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarerzeugungsanlagen auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig.

Sogenannte Energiehäuser an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vorwiegend in Dachrisale ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Ausbautenungen unterzogen.

7.5 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und außerhalb in den dafür festgesetzten Bauräumen zulässig. Garagen sind mit Satteldach zu errichten.

Die Dachneigung von Nebenanlagen und Garagen hat mindestens 18° zu betragen.

7.6 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemittelt sich nach der Stellplatzanzahl der Gemeinde Hohenpeißenberg in der jeweils rechtswirksamen Fassung.

Sheds (Überdachungspolster (Carport) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Größe der Stellplätze ist nach dem jeweiligen örtlichen Abstand festzusetzen. Garagenbauwerk und öffentliche Verkehrsfläche nach den entsprechenden Erfordernissen spezifisch festzulegen.

7.7 Bei Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist zum öffentlichen Grund ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten.

7.8 Als Einfriedungen sind entlang der Straße nur max. 1,20 m hohe Holzläune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen sind für Schallschutz, zur Sicherung von Kindern und Durchsichtsmöglichkeiten ist ein Bordwand mit einer Höhe von 1,00 m einzuhalten. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelvertieferschächte sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten.

Sie sind in Garagen oder Garagenanlagen oder Einfriedungen zu integrieren.

7.10 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

II. HINWEISE

gestrichelte Linie vorgeschlagene Gebäudesituation

best. Gebäude

best. Flurstücksnummer, hier z.B. 743/11

gestrichelte Linie vorgeschlagene Grundstücksgrenze

gestrichelte Linie Höhenerschiltnie mit absoluter Höhenangabe

gestrichelte Linie bestehender Mischwald, außenseitig des Geltungsbereiches

In Bereichen mit zu hohen Kf-Werten über 1 x 10³ m³ ist eine unterirdische Versickerung (z.B. Rigole) nur in Verbindung mit einer Bodenverbesserung durchzuführen (DWA-Articelblatt A 135). Dabei wird eine Bodenverbesserung mittels verortnettem Sand empfohlen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern.

Bei Unterkellerungen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grund- und Hangwasser zu treffen.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBNB) wird hingewiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoepische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine subtile Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

Die Baugrunduntersuchung der Geo Umwelt Team GmbH vom 28.05.2018 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

Den Baustellen bzw. Anlagen auf Genehmigungsfähigkeit sind Feuerlöscher-gestaltungsskizzen beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Malus sylvestris

Pyrus pyraeaster

Acer campestre

Salix caprea

Obstbäume als Hochstamm,

lokaltypische Sorten

Cornus mas

Prunella domestica

Conium maculatum

Crataegus monogyna

Euroyuncus europaeus

Lonitza europaea

Rhamnus cathartica

Viburnum lantana

- Kornelkirsche

- Haselnuß

- Weißdorn

- Pfaffenkirsche

- Heckenkirsche

- Schneeball

SCHONGAU, DEN
GEÄNDERT:
ENDFASSUNG:

14.03.2018
19.09.2018
03.04.2019

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Lechtorstraße 17
88956 Schongau
Tel.: 089 87200416
Fax.: 089 87200416
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



III. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "UNTERBAU" DER GEMEINDE HOHENPEIßENBERG

1. Der Gemeinderat Hohenpeißenberg hat in der Sitzung vom 12.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterbau" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2018 ersichtlich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 beteiligt.

5. Die erneute Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB im verkürzten Zeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 23.11.2018 bis 11.12.2018 stattgefunden.

6. Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.04.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den 14. April 2019

Thomas Dorsch
Erster Bürgermeister



7. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.04.2019 zu Grunde lag.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den 14. April 2019

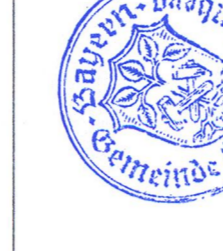
Thomas Dorsch
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04. Juni 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Hohenpeißenberg, den 04. Juni 2019

Thomas Dorsch
Erster Bürgermeister



GEMEINDE
HOHENPEIßENBERG

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "UNTERBAU"



SCHONGAU, DEN
GEÄNDERT:
ENDFASSUNG:

14.03.2018
19.09.2018
03.04.2019

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Lechtorstraße 17
88956 Schongau
Tel.: 089 87200416
Fax.: 089 87200416
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

