



Präambel

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Rampe für Tiefgarage (TGA). Die Rampe ist allseitig schallabsorbierend auszukleiden und zu überdachen. Das Tor ist am unteren Ende der Rampe anzuordnen.
- Geschosflächenzahl (GFZ), hier 0,6
- Baugrenze
- Mischgebiet
- Satteldach
- Gebäudetyp: Erdgeschoß und Obergeschoß zwingend als Vollgeschoße, Dachgeschoß mit Kniestock bis max. 40 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.
- Dachneigung, hier 18 - 27°
- offene Bauweise
- Verbot der Grundstückszu- und -ausfahrt
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- Maßzahlen in Meter
- Fläche für Garagen und Nebenanlagen, Tiefgarage und Stellplätze (ST)
- Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Grundrißorientierung, Schlaf- und Kinderzimmer sind nur an der der Hauptstraße abgewandten Hausseite zulässig.
- Grundstückszu- und -ausfahrt, Tiefgaragenzu- und -ausfahrt
- Sichtdreieck
- Nutzungstrennungslinie, Gliederung zwischen Gewerbe und Wohnen in den Geschossen.
- Wohnen und Gewerbe allg. zulässig
- Im Erdgeschoß der Gebäude nur Gewerbenutzung zulässig;

MI	06
SD	DN 18-27°
o	II

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende / abgebrochene Haupt- und Nebengebäude
- geplante Gebäude
- bestehende Trafostation

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.
Gem. § 9 Abs. 3 BauGB wird das Mischgebiet horizontal gegliedert. Ausgenommen sind die Gebäude auf Flurstück 144/20.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen und durch die Geschosflächenzahl (GFZ). Als GFZ wird im Geltungsbereich 0,6 festgesetzt.

a) Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten:
In den Gebäuden je Flurstück werden nicht mehr als 3 Wohneinheiten zugelassen.

3. Bauliche Gestaltung

a) Dachformen- und Eindeckungen / Quergiebel:

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 27° zulässig.

Die Eindeckung hat mit Dachsteinen in roten Farbtönen zu erfolgen.
Gauben und Dachauschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
Es sind allseits Vordächer mit mindestens 50 cm vorzuziehen.

Quergiebel sind nur bis zu einer Breite von max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Firsthöhe des Quergiebels muß mind. 0,5 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

b) Außenwände:

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
Verputzte Mauerflächen, Holzverkleidungen, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile (z.B. Pfeiler) und nichtverputztes farbloses Glas. Großflächige Kunststofflichtbänder über 3 m² sind an den Fassaden unzulässig.

c) Baukörperform:

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, deren Traufseite mindestens 1/5 länger sein muß als die Giebelseite.

4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen sowie Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdischer Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Bauherrn sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Landkreisleitlinie bestimmt.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird.

Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.
Fahnen sind unzulässig.
Zulässig ist nur eine Eigenproduktwerbung.

6. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind nur max. 1,20 m hohe Maschendrahtzäune oder senkrechte Holzzäune zulässig. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.
Zaunsockel sind unzulässig.

Zu- und Ausfahrten zum Betriebsgrundstück sind nur max. zweimal je Grundstück bis zu einer Breite von 6 m zulässig.
Zäune sind gruppenartig mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

7. Versiegeln von Flächen auf den Bauparzellen

Alle Lagerflächen, Stellplätze und Wege auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasser- undurchlässige Beläge sind nur für Arbeitsflächen im Freien zulässig.

8. Immissionsschutz

a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die nach den §§ 4 oder 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einer Genehmigung bedürfen und in der vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) genannt sind.

b) Lärmschutz für den Geltungsbereich:
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tagsüber und 40 dB(A)/m² nachts überschreitet. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

9. Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern:

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

10. Bepflanzung

a) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Arten, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten, sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig!

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

b) Es ist bis spätestens zur Bauvollendung mindestens ein Baum je 250 m² Grünfläche und ein Strauch je 50 m² Grünfläche zu pflanzen.

c) Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind solange nachzupflanzen, bis ein Anwachsen erfolgt ist.

11. Sichtdreieck:

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einem Astansatz unter 2 m ist unzulässig.

D) Hinweise durch Text:

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer durchgeführten. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung. (entbehrlich, siehe § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 17.10.1994 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.1994 bis 25.11.1994 in öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Hohenpeißenberg hat mit Beschluß vom 15.02.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 08.07.1997 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 1 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

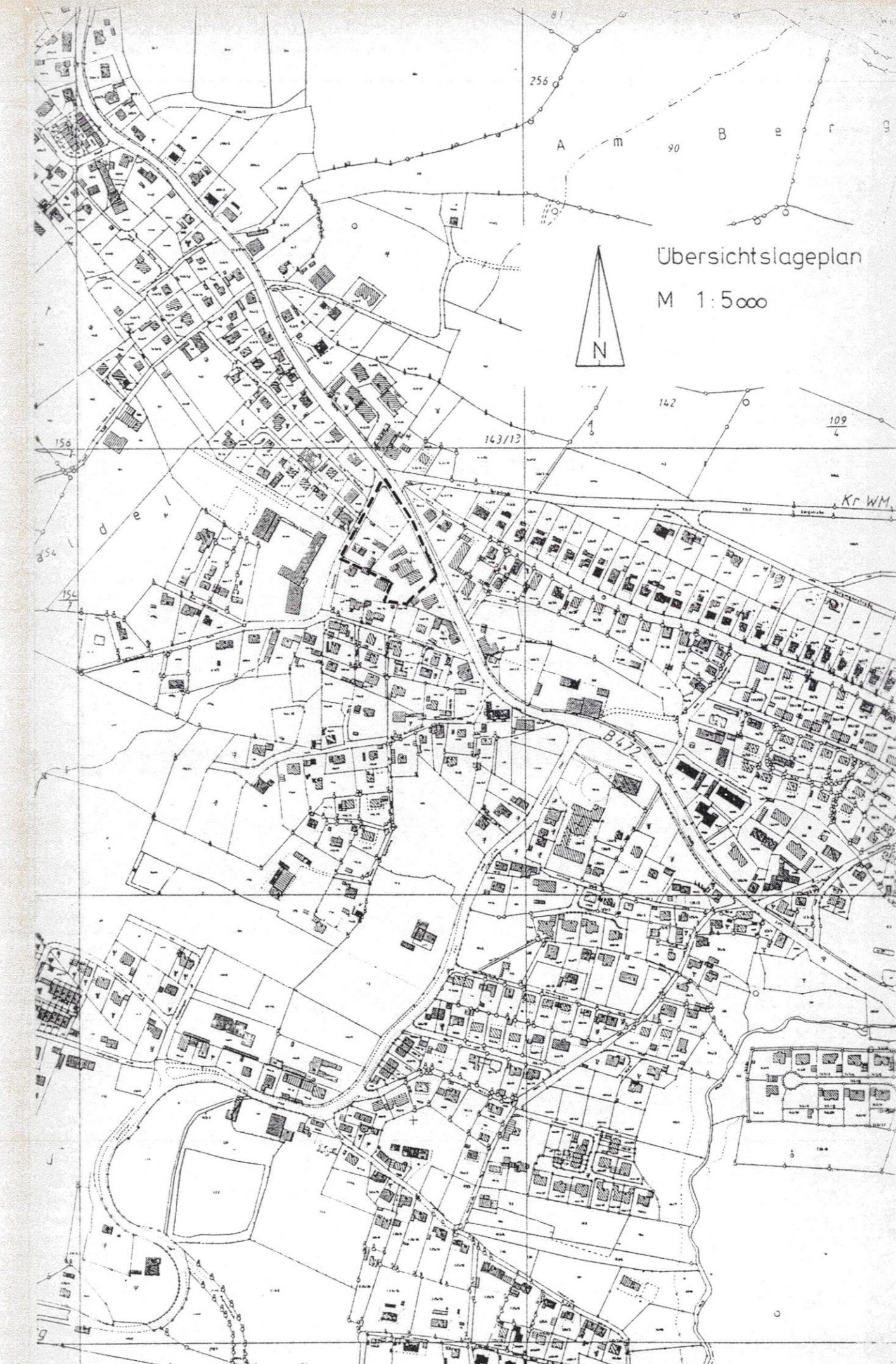
mit Schreiben vom 29.9.1997 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom ... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom ... beigetreten ist.

Weilheim,
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A. Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 28.10.1997 durch Anschlag an den Amtstafeln gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Hohenpeißenberg, den 29.10.1997
Karl Graf
1. Bürgermeister Siegel



**Einfacher
BEBAUUNGSPLAN
Hauptstraße - Schulweg
Gemeinde Hohenpeißenberg**

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- PLANUNGSSTAND:
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM I. OB. 05.08.94
Nadler Siegel

PLANFASSUNG
GEÄNDERT
19.04.1995
Nadler Siegel