

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkehrsfläche
- Aufpflasterung
- öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche -Straßen- und Fußwegbegleitgrün
- Unterbrechungen für Grundstücks Zu- und Ausfahrten sind bis zu 5 m Breite je Bauparzelle gestattet
- öffentliche Grünfläche -Schotterrasen-
- Unterbrechungen für Grundstücks Zu- und Ausfahrten sind bis zu 5 m Breite je Bauparzelle gestattet
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz für Kleinkinder und Kinder bis 6 Jahre
- Allgemeines Wohngebiet
- Geschoßflächenzahl z. B.: 0,7
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig
- auch Mehrfamilienhaus zulässig
- auch Hausgruppe zulässig
- Dachneigung 24 - 27°
- Bezeichnung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Haustyp: max. 2 Vollgeschoße, über dem 2. Vollgeschoß nur konstruktiver Kniestock bis max. 40 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude/Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Flurstücksnummer z.B. 363/26
- Trafostation Bestand
- Teilungsvorschlag für Grundstücke
- aufzuhebende Flurstücksgrenze
- oberirdische Hochspannungsleitung mit Schutzzone
- unterirdisches Hochspannungskabel
- Baudenkmal

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Der Bereich des geplanten Kindergartens wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschoße (Gebäudetyp) und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Die max. zulässige GFZ wird in der Planzeichnung festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist, oder Ziffer 3+4 zur Anwendung kommen.

3. Wohneinheiten

Im Geltungsbereich sind zulässig:
 Je Einzelhaus 2 Wohneinheiten
 Je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit
 Je Reihenhäuser 1 Wohneinheit
 Je Mehrfamilienhaus (M) 8 Wohneinheiten

4. Grundform - zulässige Grundfläche - Mindestgrundstücksgröße:

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Garagen und Nebengebäude) wird auf max. 160 m² je Einzelhaus und auf 175 m² je Doppelhaus als absoluten Höchstwert beschränkt.

Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind die Mehrfamilienhäuser (M) auf Flst.Nr. 263/24, 267/28 und 264/25T.

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen:

Je Einzelhaus 550 m²
 Je Doppelhaushälfte 325 m² (Ausnahmen Fl.Nr. 266/10 und 363/44 + 14)
 Je Reihenhäuser 175 m²

268m²
268m²
670m²
Wiefeld-15
Neuhetten-2a-16

5. Dachform (Hauptgebäude)

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Dachneigung von 24 - 27° festgesetzt. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

Kastengesimse sind unzulässig. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind First und Traufhöhe sowie Dachneigung einheitlich auszubilden, die Fassaden sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Schneelasthinweis

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 1,95 kN/m² Grundfläche angesetzt.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Die Kollektoren sind aus gestalterischen Gründen in die Dachkonstruktion zu integrieren.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Summe der Nutzflächen von Garagen und Nebengebäuden wird im Bereich *IX* auf max. 60 m² je Grundstück beschränkt. Dabei ist Art 6 u.7 Bayer Bauordnung (BayBO) zu beachten. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Bei Neubauten an bestehende Flach- oder Pultdachgaragen kann auch ein Satteldach errichtet werden. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf. Garagen und Nebengebäude sind nur erdgeschossig zulässig. Je Parzelle ist nur ein erdgeschossiges Gartenhäuschen/Holzlege mit max. 8 m² Grundfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sog. "Carports" sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind die Flurstücke 262/28 und 262/29, hier sind Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der gesondert dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

8. Fassaden

Fassaden von Häusern in Massivbauweise, die nicht holzverkleidet sind, sind zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte. Holzverkleidung im Wechsel zu Putz ist möglich. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Putzanstriche sind in hellen Farbtönen auszuführen. Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis max. 5 m Tiefe und bei Reihenhäusern bis max. 3 m Tiefe in einer Höhe von 2 m zulässig.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lager, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen ist im Geltungsbereich nicht gestattet, ebenso die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen, Boote und Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien.

12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune (Hanichelzaun, etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel sind unzulässig. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist nur eine Zaunhöhe von max. 0,8 m zulässig.

13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

14. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

15. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken (Garagenhöfe und -Vorplätze, Park- und Stellplätzen, private Gehwege und Terrassen etc.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Oberfläche ist wasserundurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen sind auf den Privatgrundstücken nur auf den Garagenvorplätzen gestattet.

Hinweis:

1. Mit Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplans wird der alte Bebauungsplan aufgehoben.
2. Im Bereich der Nord-/Frauenwaldstraße und der Schützenstraße/Eschenweg ist wegen der benachbarten Gewerbebetriebe bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf eine gute Grundrißorientierung zu achten.

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Hohenpeissenberg... erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 51 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) sowie des Maßnahmensgesetzes (MaßNG) / Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wobau-erlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 10.11.1992 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 8.11.1992 bis 7.12.1992 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Hohenpeissenberg... hat mit Beschluß vom 29.1.1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren: ANZEIGEVERFAHREN

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.12.1993 gem. § 11 BauGB genehmigt KEINE VERLETZUNG VON RECHTEN SCHRIFTLICH GELTEND GEMACHT. Schongau Weilheim i.Ob. 16. AUG. 1994



- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung vom 7.1.1994... durch Anschlag an den Amtstafeln gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Hohenpeissenberg..., den. 10.01.1994
 1. Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung des Bebauungsplans sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN
 NEUHETTEN
 NEUBEARBEITUNG

GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

ANZEIGEVERFAHREN WURDE ORDNUNGS-
 GEMÄSS DURCHFÜHRT!



Landratsamt Weilheim-Schongau
 Dienststelle Schongau 16. AUG. 1994

Messerschmid

PLANFERTIGER:
 KREISPLANUNGSSTELLE
 LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
 WEILHEIM I.OB. z.A. *Madler*

PLANFASSUNG: 25.1191

GEÄNDERT:

- 05.02.92 *Ma*
- 11.03.1992 *Ma*
- 07.1992 *Ma*
- 05.04.1993 *Ma*