

Gemeinde Hohenpeißenberg



BEBAUUNGSPLAN
„NÖRDLICH DER BERGSTRASSE“

TEIL B.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH
TEXT UND PLANZEICHEN
UND
SATZUNG

Gemeinde Hohenpeißenberg
Blumenstrasse 2
82383 Hohenpeißenberg

Fassung vom: 20.05.2014

Der Textteil umfasst 21 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1. Art der baulichen Nutzung	3
2.2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB unter Anwendung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Gestaltung.....	6
3.1. Dächer	6
3.2. Abstandsflächen	9
3.3. Einstellung der Gebäude in das Gelände	9
3.4. Garagen und Stellplätze	9
3.5. Einfriedungen.....	10
3.6. Grünordnung, Freiflächen.....	11
4. Immissionsschutz.....	12
4.1. Schallschutz.....	12
4.2. Entwässerung der baulichen Anlagen und befestigter Flächen	14
5. Hinweise	14
5.1. Ver- und Entsorgung.....	14
5.2. Boden/Baugrundverhältnisse.....	15
5.3. Landwirtschaft.....	16
5.4. Schallschutz.....	16
5.5. Winterdienst für den Fußweg zwischen den Grundstücken 5 und 7	16
6. Abkürzungen	17
7. Satzung	18
8. Verfahrensvermerke	20
8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20
8.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	20
8.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB).....	20
8.4. Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB)	20
8.5. Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB).....	21
8.6. Ausfertigung des Bebauungsplanes	21
8.7. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§10 Abs.3 BauGB).....	21

1. **Rechtsgrundlagen**


Es gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans in der derzeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

2.1. **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1. **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO.

2.1.2.  Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.1.3. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.2. **Maß der baulichen Nutzung**




2.2.1. GR Die **Grundflächen der baulichen Anlagen** sind für die Wohngebäude jeweils pro Grundstück festgelegt durch Planzeichen.

Für Einzelgaragen ist die Grundfläche pro Stellplatz auf 3,5 x 6,5 m und eine mittlere Wandhöhe von 2,80 m festgelegt. Es dürfen maximal 2 Garagen pro Grundstück errichtet werden.

Für Doppelgaragen ist die Grundfläche auf 6,5 x 6,5 m festgelegt. Es darf maximal 1 Doppelgarage pro Grundstück errichtet werden

Pro Grundstück dürfen entweder zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage errichtet werden.

2.2.2. **Überschreitungen** der Grundfläche sind zulässig gemäß §19 Abs. 4 BauNVO.

- 2.2.3.  **Firstrichtung** (siehe 3.1.5.)
- 2.2.4.  **Offene Bauweise**,
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.1 BauNVO,
Nr. 3.1. PlanzV)
- 2.2.5.  Nur **Einzelhäuser** zulässig,
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO,
Nr. 3.1.1. PlanzV)
- 2.2.6. 2 WE **Anzahl der Wohneinheiten:**
maximal 2 WE pro Wohngebäude.
- 2.2.7. UG Höhe **Oberkante Fertigfußboden-Untergeschoß** bezogen auf Normal Null (OK FFB UG).
- 2.2.8. TH **Traufhöhe** bezogen auf Normal Null,
bezeichnet das Maß an der Außenwand
zwischen der Höhe OK FFB UG (Oberkannte
Fertigfußboden im unteren Geschoss) und
dem Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- 2.2.9. **Nebenanlagen**


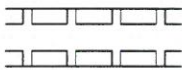




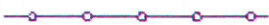
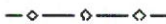
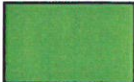
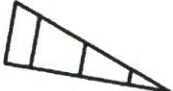
Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Für folgende Nebenanlagen ist die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Ein Nebengebäude pro Grundstück (keine Garagen): max. 65 m³ umbauter Raum, max. 20,00 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe von 2,80 m.
- Nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf dem Grundstück (Freiflächenanlagen):

Max. Summe der nutzbaren Fläche für Freiflächenanlagen (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage)

beträgt 9 m² pro Grundstück, sie sind nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand der Grundstücksgrenze zulässig; die Anlagen können auch in Verbindung mit einem Nebengebäude errichtet werden.

- | | | |
|---------|---|--|
| 2.2.10. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. |
| 2.2.11. |  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. |
| 2.2.12. |  | Baulinie. Im begründeten Einzelfall sind Ausnahmen zulässig. |
| 2.2.13. |  | Baugrenze |
| 2.2.14. |  | Verkehrsflächen
(Straße, Gehweg, öffentliche Parkplätze) |
| 2.2.15. | P | Einzelner Stellplatz in öffentlichen Verkehrsflächen (öffentlicher Parkplatz). |
| 2.2.16. |  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. |
| 2.2.17. |  | Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasser-, 1-KV-Kabelleitung und Telekommunikationsleitung. |
| 2.2.18. |  | Haupt-Abwasserleitung unterirdisch. |
| 2.2.19. |  | Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung |
| 2.2.20. |  | Sichtflächen gem. RAS-K-1 |

3. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB unter Anwendung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.**

Gestaltung

3.1. **Dächer**

3.1.1. **Dachformen** Alle festgelegten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

3.1.2. **Satteldach**

SD Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden ist nur als Satteldach zulässig mit folgenden Maßgaben:

Höhenmäßig versetzte Firste sind nicht zulässig.

Ausnahmen werden jedoch im begründeten Einzelfall zugelassen. Dabei wird der Versatz auf maximal 1,5 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

- Eingeschossige Anbauten, wie Garagen und Freisitze, können auch durch Abschleppen des Hauptdaches mit in die Dachfläche einbezogen, oder durch Ansetzen von Pultdächern ausgeführt werden. Die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 25 m² und die Summe dieser Anbauten für ein Haus maximal 25 % der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
- Geneigte Dachflächen quer zur Hauptfirstrichtung (Krüppelwalm) sind unzulässig.

3.1.3. **Dachneigung**

DN 25-35° Angabe des Winkels zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Dies gilt für Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen.

Dachebenen von unterschiedlich angeordneten Baukörpern sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

3.1.4. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen

Die Montage solcher Anlagen ist parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

3.1.5. Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Haupt-Firstrichtung nach Planeintrag, in der Regel parallel zum Berghang in Ost-West-Richtung festgesetzt.



Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes.

Die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

Zulässige Abweichung: 10°

3.1.6. Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die maximale Breite, gemessen an den Außenkanten der Außenwand des Bauteils, wird auf 40 % der Gebäudelänge festgelegt.
- Der Mindestabstand, gemessen an den Außenkanten der Bauteile, untereinander bzw. zu eventuellen Dachaufbauten darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Der Mindestabstand der Außenkanten zu den Gebäudekanten im Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite darf 0,75 m nicht unterschreiten. Frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,5 m Breite, sowie die Dachüberstände bleiben hierbei unberücksichtigt.

- Der vertikale Mindestabstand zum nächstgelegenen First des Hauptdaches darf 0,25 m nicht unterschreiten.
- Die angegebene Traufhöhe (TH) darf hier ebenfalls nicht überschritten werden

3.1.7. **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig nach folgenden Maßgaben:

- die maximale Breite, gemessen an den Außenkanten ohne Dachüberstand beträgt 2,00 m.
- Der Mindestabstand untereinander und zu anderen Bauteilen (Wiederkehre und Zwerchgiebel) beträgt 1,50 m.
- Der Mindestabstand der Außenkanten zu den Gebäudekanten im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite darf 1,25 m nicht unterschreiten. Frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,5 m Breite, sowie die Dachüberstände bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Der vertikale Mindestabstand zum nächstgelegenen First des Hauptdaches darf 0,25 m nicht unterschreiten.

3.1.8. **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.1.9. **Dachüberstände**

Der Mindest-Dachüberstand an Hauptgebäuden beträgt 0,40 m, gemessen zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches.

3.1.10. **Dachdeckung**

Für die geneigten Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Dachziegel, Dachpfannen und Betondachsteine zulässig. Für Nebengebäude

und Garagen gilt dies nur, wenn der Bruttorauminhalt dieser insgesamt mehr als 200 m³ beträgt.

3.1.11. **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune, oder graue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Davon ausgenommen sind die Materialien von Dachaufbauten, die zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Warmwasserkollektoren, etc.) installiert werden.

3.2. **Abstandsflächen**

3.2.1. Für die Abstandsflächen gilt die gesetzliche Regelung des Art.6 BayBO.

3.2.2. Von der Anwendung ausgenommen ist die Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO Satz 1.

3.3. **Einstellung der Gebäude in das Gelände**

3.3.1. Für die Einstellung des Gebäudes in das Gelände sind die Angaben der Oberkanten der Fertigfußbodenhöhen (OK FFB) und zur Traufhöhe (TH) einzuhalten, die durch Planzeichen festgesetzt sind.

3.3.2. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenrasterplan für das Grundstück einzureichen.

3.4. **Garagen und Stellplätze**

3.4.1. **Garagen und Stellplätze**

Gemäß den Festsetzungen unter 2.2. Maß der baulichen Nutzung dürfen pro Grundstück entweder zwei Einzelgaragen oder eine Doppelgarage errichtet werden.

3.4.2. **Grenzgaragen.** Diese müssen zusammengebaut werden und die gleiche Bauart (Baustoffe), Dachform und Dachneigung aufweisen. Eine Abstimmung der Planung der jeweiligen Eigentümer ist vor Baubeginn notwendig.

Ist im Einzelfall eine dahingehende Planung nicht möglich, ist in Abstimmung mit dem

Bauamt der Gemeinde Hohenpeißenberg
eine Festlegung zu treffen.

- 3.4.3. Anzahl Stellplätze** Für Wohnungsgrößen unter 40 m² wird ein Stellplatz gefordert, für Wohnungsgrößen über 40 m² müssen mindestens zwei Stellplätze vorhanden sein, davon 1 Stellplatz je WE in einer Garage (lt. StellplatzVO der Gemeinde).
Der Garagenvorplatz ist zu 50v.H. als Stellplatz anrechenbar.

3.4.4. Garagenzufahrten

Die Tiefe zwischen den Garagentoren und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen und darf eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Damit ist die Fläche vor den Garagentoren bezeichnet, die für die Einfahrt in die Garage benötigt wird.

Garagenzufahrten sind straßenseitig in einem Abstand von 5 m freizuhalten. Ausnahmen sind zulässig für die Grundstücke Nr. 10, 12 und 13.

3.4.5. Garagendächer

Garagendächer mit einer Neigung unter 12° müssen als Gründach ausgeführt werden.



3.5. Einfriedungen

- 3.5.1.** Einfriedungen innerhalb der Privatgrundstücke und zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

- 3.5.2.** Gartenmauern, Stützmauern, Steinsetzungen und Zaunsockel zur freien Landschaft und zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zulässig. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (max. 10% Nadelgehölze) hinterpflanzt werden. Zur freien Landschaft und zum öffentlichen Straßenraum sind geschnittene Hecken nicht zulässig.

- 3.5.3.** Zäune zwischen den Grundstücken können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen bestehen; sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

3.6. Grünordnung, Freiflächen

- 3.6.1. Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.
- 3.6.2. Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.6.3. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum aus folgender Liste in der Qualität Hochstamm, StU. 16-18 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen:
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Fagus sylvatica (Buche)
- 3.6.4. Die Pflanzung gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils wird auf die obige Verpflichtung angerechnet.
- 3.6.5.  Zu erhaltender Baum.
- 3.6.6.  Zu pflanzender Baum, variabler Standort.
- 3.6.7. Statt der angegebenen Laubbaumarten können auch hochstämmige Obstbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU. 12-14 cm 3xv. verwendet werden. Hierfür werden die im Umweltbericht angegebenen Sorten empfohlen.
- 3.6.8. Für die geplanten **Gehölzpflanzungen** auf der **privaten Grünfläche** am Südrand des Geltungsbereichs sind die nachstehend aufgeführten Arten zu verwenden. Die Gehölze sind aus autochthoner Herkunft zu beziehen.

Sträucher, verpflanzt, mind. 100 bis 150 cm, ohne Ballen. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 1,00 x 1,50 m. Bei Verwendung größerer Pflanzqualitäten kann ein entsprechend größerer Abstand gewählt werden.

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

3.6.9.



Zu pflanzende Sträucher

3.6.10.



Zu erhaltende Sträucher und Hecken;
Der im Geltungsbereich als „zu erhalten“ dargestellte Baum- und Gehölz-Bestand ist zu schützen, zu pflegen und bei Verlust neu zu pflanzen.

3.6.11.



Für die zu pflanzenden Sträucher und Hecken auf der privaten Grünfläche der Lärmschutzeinrichtung werden die Arten gem. Kap. 5.2.4 des Umweltberichts in Gruppen verwendet.

4. Immissionsschutz

4.1. Schallschutz

4.1.1.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der Bergstraße kommt es im südlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu

DIN 18005-1 und teilweise auch der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV.

Für die drei zur Bergstraße nächstliegenden Wohnhäuser Nr. 3, 5, und 7 ist ein aktiver Lärmschutz vorgesehen. Die Beschreibung zur Ausführung ist dem Beiblatt „Aktive Lärmschutzmaßnahme“ zu entnehmen.

Darüber hinaus ist auf einen ausreichenden passiven Schallschutz entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 besonders zu achten.

Für die an der Bergstraße liegenden drei Häuser auf den Parzellen 3, 5 und 7 gelten folgende Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Nord-, West- oder Ostfassade des Gebäudes verfügen.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist im Plangebiet anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8, zu bemessen.

Dabei ist wegen der Besonderheiten des Verkehrs auf der Bergstraße ein um 5 dB(A) erhöhter Außenlärmpegel zugrunde zu legen als sich aus einer Berechnung nach den RLS-90 ergibt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäudefassaden können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 11.047.2/B der Fa. Tecum GmbH vom 30.03.2012, Anlage 5, entnommen werden.

Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

4.2. **Entwässerung der baulichen Anlagen und befestigter Flächen**

- 4.2.1. Auf den Grundstücken sind Vorrichtungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen, dass aus Dachflächen der baulichen Anlagen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, beispielsweise in Form von Retentionszisternen.

Als Rückhaltevolumen werden für Grundstücke bis 500 m² mindestens 5 m³ und für Grundstücke über 500 m² mindestens 6 m³ vorgeschrieben.

Die Regenablaufmenge in den Grundstücksrevisionsschacht der Mischwasserkanalisation darf im Regelfall 1,5 l pro Sekunde nicht überschreiten.

5. **Hinweise**

5.1. **Ver- und Entsorgung**

5.1.1. **Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. der DIN 1986 ff.) erstellt werden. Die Belange des Rückstauschutzes nach DIN 1986-100 sind bei der Herstellung der Grundstücksentwässerung zu beachten.

Die Grundstücksbesitzer sind selbst dafür verantwortlich, dass witterungsbedingtes oder durch andere Ursachen anfallendes Wasser auf den Grundstücken an der Oberfläche oder im Erdreich, wie z.B. an der oberen Seite des Baugebietes anfallendes Hangwasser, der Grundstücksentwässerungsanlage zugeführt wird. Die Art und Weise, wie dies bewerkstelligt wird, bleibt dabei den Grundstücksbesitzern überlassen. Es wird jedoch der Bau von trapezförmigen Abfang- und Sickermulden parallel zum Hang empfohlen.

Das Hangwasser darf nicht in die Zisterne eingeleitet werden, sondern muss, wie auch das anfallende Schmutzwasser, über den Grundstücksrevisionsschacht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Es ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch Einbau von Entwässerungsrinnen entlang der Grundstückszufahrten zu gewährleisten, dass kein Oberflächenwasser von den Grundstücken auf die öffentlichen Verkehrsflächen fließt.

Bei allen Grundstücken, jedoch insbesondere bei denen im nördlichen Bereich kann der Normwasserdruck durch die Gemeinde nicht gewährleistet werden. Die jeweiligen Grundstücksbesitzer haben ggf. für eine Druckerhöhungsvorrichtung selbst zu sorgen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

5.1.2. **Telekommunikation**

Bei der Straßenplanung im Bereich des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Telekom AG nach dem Telekommunikationsgesetz bleiben davon unberührt.

5.1.3. **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau. Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkleiden oder einzupflanzen.

5.2. **Boden/Baugrundverhältnisse**

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

Auf die besonderen Baugrundverhältnisse wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Bodengutachten durch die Ingenieurgesellschaft Augsburg erstellt. Dieses Bodengutachten wird nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Für die Bauausführungen wird jedoch auf die Inhalte dieses Gutachtens hingewiesen.

Die vorliegenden Untersuchungen sind als stichpunktartig zu bewerten. Abweichungen von der beschriebenen Schichtenfolge und -verbreitung zwischen den Anschlusspunkten sind nicht auszuschließen.

Es wird dringend empfohlen für die einzelnen Bauwerke separate Bodengutachten so erstellen.

5.3. Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ebenso zu dulden wie mögliche Beeinträchtigungen durch den Gehölzriegel im Osten des Plangebiets.

5.4. Schallschutz

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Bergstraße kommt es im südlichen Bereich des Plangebietes (Parzellen Nr. 3, 5 und 7) zum Teil zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1. Auf einen ausreichenden passiven Schallschutz entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 ist deshalb besonders zu achten.

**5.5. Winterdienst für den Fußweg
zwischen den Grundstücken 5 und 7**

Der Fußweg zwischen den Grundstücken Nummer 7 und 5 ist im Winter nur eingeschränkt nutzbar, da dieser von der Gemeinde nicht geräumt oder gestreut wird.

6. **Abkürzungen**

AK	= Außenkante
BauGB	= Baugesetzbuch
BayBO	= Bayerische Bauordnung
BauNVO	= Baunutzungsverordnung
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz
DG	= Dachgeschoss
EG	= Erdgeschoss
FFB	= Fertigfußboden
FNP	= Flächennutzungsplan
GaV	= Garagenverordnung
Gmkg.	= Gemarkung
GF	= Geschossfläche
GFZ	= Geschossflächenzahl
GO	= Gemeindeordnung
GR	= Grundfläche
GRZ	= Grundflächenzahl
OG	= Obergeschoss
OK	= Oberkante
PlanzV	= Planzeichenverordnung
RAS-K	= Richtlinie für die Anlage von Straßen - Knotenpunkte
STU	= Stammumfang
UK	= Unterkante
WE	= Wohneinheit
3x v.	= 3-fach verpflanzt/verschult

7.

Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 6 und Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg den Bebauungsplan "Nördlich der Bergstraße" in öffentlicher Sitzung am 09.04.2014 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Bergstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 20.05.2014

§ 2 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (Ökologischer Ausgleich)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

Der Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts erfolgt im Rahmen des Ökokontos durch die Ausweisung eines Pufferstreifens und Renaturierung des Schwarzlaichbaches auf der Flur-Nr. 329/2 der Gemarkung Hohenpeißenberg. Die Flächengröße beträgt 2690 m².

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Nördlich der Bergstraße" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.05.2014.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 20.05.2014 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Dem Bebauungsplan wird der Grünordnungsplan vom 16.07.2012 beigefügt, und ist Bestandteil der Begründung.

Dem Bebauungsplan wird das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Tecum vom 30.03.2012 beigefügt und ist Bestandteil der Begründung.

Dem Bebauungsplan wird das Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Augsburg vom 15.07.2010 beigelegt und ist Bestandteil der Begründung.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauschriftvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000 € belegt werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Nördlich der Bergstraße" der Gemeinde Hohenpeißenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wenn die Erschließungsmaßnahmen nicht innerhalb von fünf Jahren ab Satzungsbeschluss fertig gestellt sind, erlischt die Gültigkeit dieses Bebauungsplans.

Hohenpeißenberg, den **12. Juni 2014**



.....
Thomas Dorsch
1. Bürgermeister

8. **Verfahrensvermerke**

8.1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.10.2010 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

8.2. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.10.2010 hat in der Zeit vom 05.11.2010 bis 06.12.2010 stattgefunden.

8.3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.10.2010 hat im Rahmen eines Scoping-Termins am 25.01.2012 mit anschließender Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme stattgefunden.

8.4. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung (§4 Abs.2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB wurde **gleichzeitig** mit der Einholung der Stellungnahmen nach §4 Abs.2 BauGB in der

Zeit vom 28.02.2013 bis 02.04.2013 ausgeführt.
(**Parallelbeteiligung** nach §4a Abs.2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.02.2013

hat in der Zeit vom 14.02.2014 bis 17.03.2014 **erneut** öffentlich ausgelegt (§4a Abs.3 BauGB).

8.5. **Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.04.2014 wurde vom Gemeinderat am 09.04.2014 gefasst.

8.6. **Ausfertigung des Bebauungsplanes**

In den Bebauungsplan wurden alle vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen der Fassung vom 19.05.2014 hinzugefügt.

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am 20.05.2014 ausgefertigt.

Hohenpeißenberg, den **12. Juni 2014**



.....
Thomas Dorsch
1. Bürgermeister

8.7. **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§10 Abs.3 BauGB)**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am **12 Juni 2014** ;

dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.



.....
Thomas Dorsch
1. Bürgermeister