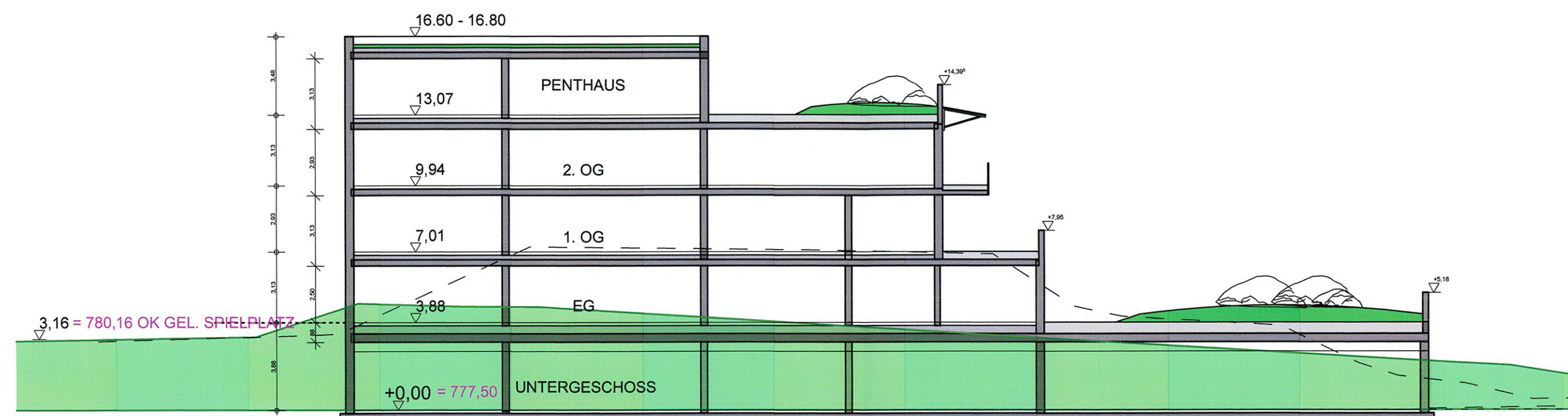
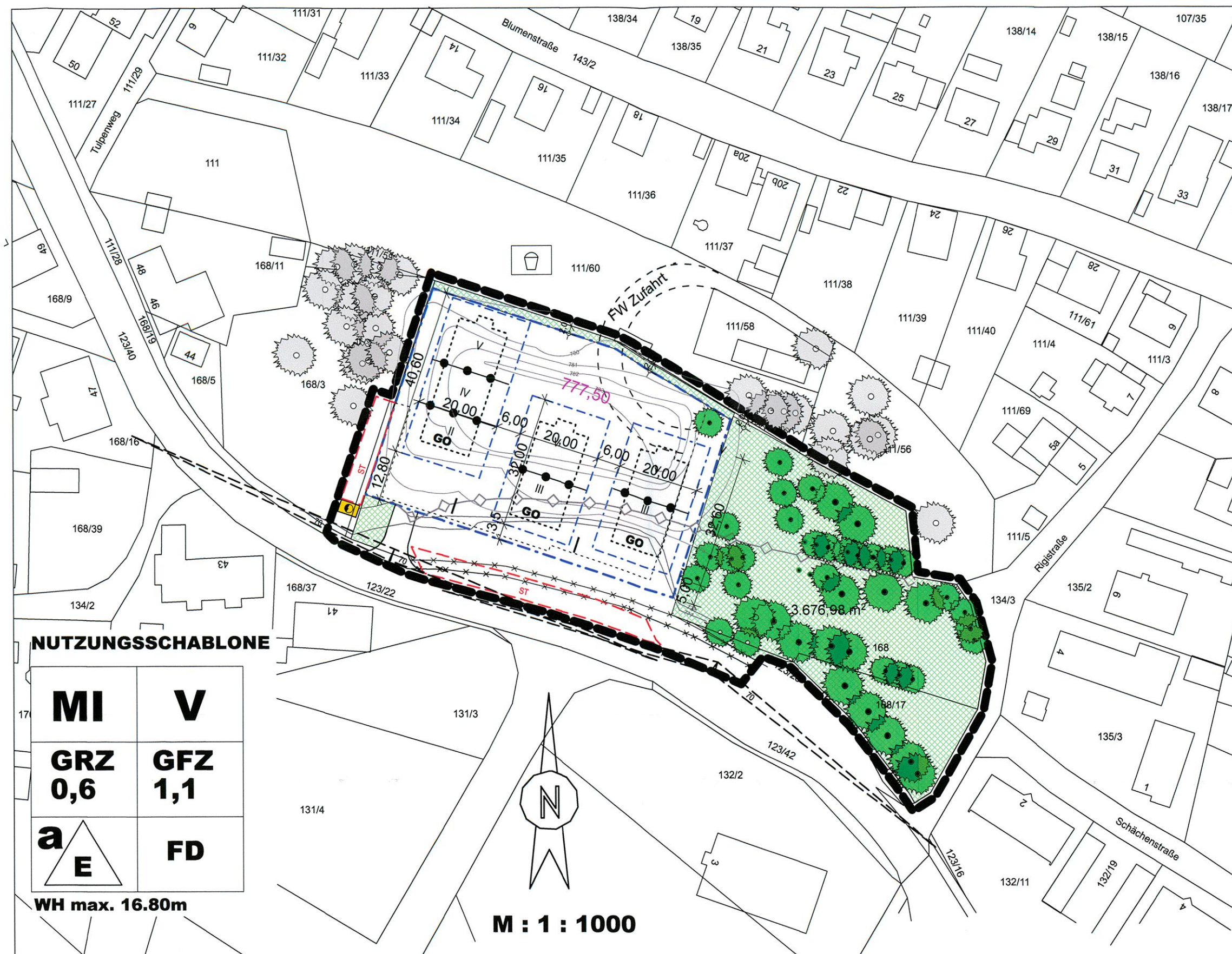
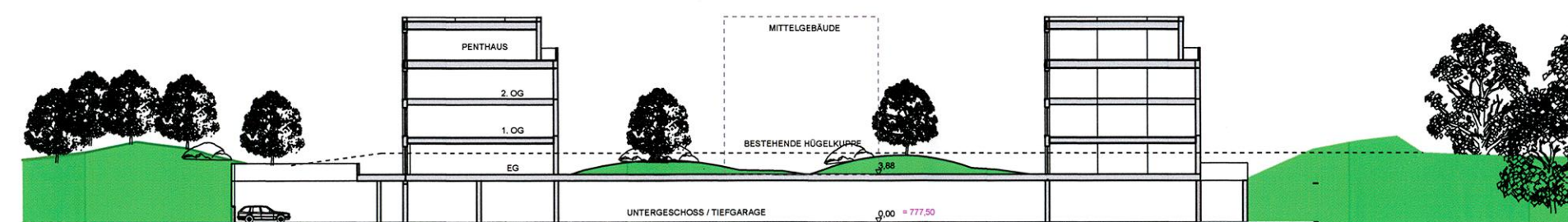


BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE SCHÄCHEN" GEMEINDE HOHENPEIßENBERG



SCHEMASCHNITT NORD - SÜD 1: 200



SCHEMASCHNITT OST - WEST 1: 500

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE SCHÄCHEN" DER GEMEINDE HOHENPEIßENBERG

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 168, und 168/17.

Die Gemeinde Hohenpeissenberg erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des §§ 13a Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2123-1-1), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) den folgenden **Bebauungsplan "Ortsmitte Schächten"** als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr 8 genannten Nutzungen, sowie die nach § 6 Abs 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

V maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße, hier z.B. fünf

GRZ 0,6 zulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,1 zulässige Geschosflächenzahl

WH max. 16.80m maximale Wandhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante der Attika des Flachdaches. Die Oberkante des Fertigfußboden wird auf maximal 777,00 m ü.NN festgesetzt.

777,50 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Untergeschoss, Höhe über Normal Null

2.1 Für die festgesetzte GRZ und GFZ ist, auch bei Grundstücksteilung, die Fläche des Geltungsbereiches heranzuziehen.

2.2 Betriebsbedingte Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe für Kamine, Ablufteinhausungen etc. sind zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze Untergeschoss (blau)

--- Baugrenze Obergeschosse (blau)

E nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise (vgl. Ziffer 3.1)

ST Fläche für Stellplätze außerhalb der Baugrenze

3.1 Im Geltungsbereich sind Gebäude über 50m zulässig. Im Norden und Westen des Geltungsbereiches darf bis auf 2,0m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Tiefgaragen dürfen bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

3.2 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sowie außerdem in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (ST).

3.3 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO wie Gartenhütten oder Gewächshäuser ect. sind im Geltungsbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die für die Versorgung für das Baugebiet dienenden Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen bis zu einer jeweils maximalen Grundfläche von 30 m².

4. Grünflächen

bestehender, zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

private Grünfläche

4.1 Das Flachdach des Untergeschosses, sowie die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Überdeckung muss im Vegetationsbereich mindestens 60 cm betragen. Das erdgeschossige Flachdach ist an das Gelände der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thujahecken und Scheinzypressen sind unzulässig.

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,00 m

Trafostation der LEW

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen

6. Gestalterische Festsetzungen

FD Flachdach; Dachneigung 0 - 7 Grad

6.1 Flachdächer sind zu begrünen. Bei geneigten Dächern (2 - 7 Grad) sind nur Materialien in blendfreien, materialieigenem Farbton zulässig.

6.2 Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Spaltklinker sind nicht zulässig. Die Oberflächengestaltung hat in blendfreiem Material zu erfolgen.

6.3 Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

6.4 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

6.5 Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpeissenberg.

6.6 Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

7. Immissionsschutz

GO Grundrissorientierung (siehe 7.2)

7.1 Die Schalldämmung der Gebäudehülle muss an den Süd-, Ost- und Westseiten der Gebäude mindestens R_{w,res} = 40 dB betragen (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Aufenthaltsräume in Wohnungen).

7.2 Richtung Süden dürfen keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

7.3 In allen Aufenthaltsräumen auf den Süd-, Ost- und Westseiten der Gebäude müssen fensterunabhängige, schalldämmte Lüftungseinrichtungen ausgeführt werden.

7.4 In allen erdgeschossigen Gewerbeeinheiten muss die Schalldämmung der Gebäudehülle an der Süd-, Ost- und Westseiten mindestens R_{w,res} = 35 dB betragen (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Büroräume und ähnliches).

II. HINWEISE

vorgeschlagene Gebäudesituierung

best. Gebäude

1933/1 best. Flurstücksnummer, hier z.B 1933/1

--- best. Grundstücksgrenze

FW Zufahrt geplante Feuerwehrezufahrt

bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches

bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe

aufzulösende Grundstücksgrenzen

Versorgungsleitung der LEW, zu verlegen

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

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

Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Betula pendula

- Bergahorn
- Rotbuche
- Esche
- Stieleiche
- Vogelbeere
- Winterlinde
- Birke

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Viburnum lantana

- Kornelkirsche
- Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Heckenkirsche
- Kreuzdorn
- Schneeball

Die zu erhaltenden Bäume werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB, als erhaltenswert festgesetzt. Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden.

Die anfallenden Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, in Regenwassersammelschächten aufzufangen. Nur das dabei überlaufende Wasser darf dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Für jeweils 100 m² versiegelter Fläche sind mindestens zwei Kubikmeter Rückhalteraum sowie ein maximaler Drosselabfluss von 1,5l/sec zu schaffen. Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

Auf Grund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.



geplante Außenanlagen M 1:2000

III. VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE SCHÄCHEN"
DER GEMEINDE HOHENPEIßENBERG



1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeissenberg hat in der Sitzung vom 12.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schächten" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2015 bis 21.09.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.08.2015 bekanntgemacht.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2015 bzw. Email-Ausgang vom 18.08.2015 bis 21.09.2015 beteiligt.

5. Die Gemeinde Hohenpeissenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2015 den Bebauungsplan "Ortsmitte Schächten" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2015 als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.12.2015 zu Grunde lag.

Gemeinde Hohenpeissenberg, den 17.12.2015

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schächten" wurde am 17.12.2015 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Hohenpeissenberg, den 17. Dez. 2015

Thomas Dorsch
1. Bürgermeister



Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R
Architektur + Städteplanung
Weinstraße 7
80956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de
gefertigt am: 12.08.2015
geändert am: 23.09.2015
geändert am: 16.12.2015

