

Gemeinde Hohenpeißenberg

Bebauungsplan für das Gebiet „Neu-Hetten“




4. Änderung

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch – BauGB)

- Änderungssatzung -

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Änderungssatzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
WA	allgemeines Wohngebiet
II	maximal zwei Vollgeschosse, wobei die Wandhöhe höchstens 4,90 m erreichen darf, gemessen von Oberkante Rohboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand.
o	offene Bauweise
150	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude in m ²
DN	Dachneigung 24 bis 27 Grad
	nur Einzelhäuser zulässig
/ 3 /	Maßzahl in Metern

B) Hinweise durch Planzeichen:

	bestehende Grundstücksgrenze
262/95	Flurnummer

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung:

- Für den Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung:

- Das Maß der Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) bestimmt.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei die Wandhöhe höchstens 4,90 m erreichen darf, gemessen von Oberkante Rohboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand.
- Die höchstzulässige Grundfläche (GR) beträgt 150 m² für Hauptgebäude.
- In jedem Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise:

- a) Es gilt offene Bauweise.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen.
- c) Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger ist als die Giebelseite.

4. Dachform:

- a) Alle Wohngebäude sind mit einem Satteldach zu versehen, wobei die Dachneigung 24 bis 27 Grad beträgt. Der Dachüberstand hat mindestens 60 cm und höchstens 1,20 m zu betragen.
- b) Für die Dacheindeckung sind bei allen Gebäuden nur naturrote Ziegel oder Betondachpfannen zulässig.
- c) Dacheinschnitte (sogenannte „negative Dachgauben“) sind nicht erlaubt.
- d) Wiederkehr/Zwerchgiebel sind mit einer eigenen Traufe von mindestens 150 cm auszubilden; diese Traufe muß im unteren Drittel der Dachfläche des Hauptgebäudes einschiffen. Der First der Wiederkehr/ des Zwerchgiebels muß mindestens 50 cm unter dem des Hauptgebäudes liegen. Bei jedem Wohngebäude ist nur eine Wiederkehr/ ein Zwerchgiebel zulässig, wobei die Höchstbreite dieses Dachaufbaues die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten darf.

5. Nebengebäude und Garagen:

- a) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- b) Für jede Wohneinheit sind mindestens eine Garage und ein Stellplatz auf privatem Grund vorzusehen.
- c) Vor den Garagen ist ein mindestens drei Meter tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- d) Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
- e) Ein erdgeschossiges Gartenhäuschen mit maximal 8 m² Grundfläche ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- f) Die Summe der Nutzflächen von Garagen und Nebengebäuden wird für jedes Grundstück auf höchstens 60 m² begrenzt.
- g) Die Artikel 6 und 7 der BayBO (Abstandsflächenregelungen) sind zu beachten.

6. Planzeichnung:

Die Planzeichnung in der Fassung vom 6.11.2002 ist Bestandteil dieser Änderungssatzung.

D) Hinweise:

- a) Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 1,77 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.
- b) Die Gebäude sind gegen Grund-, Schicht- und Niederschlagswasser zu schützen.
- c) Die Wohngebäude sind an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- d) Die Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

E) Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 1.12.1999 die Änderung des Bebauungsplanes.
2. Der Entwurf der Änderungssatzung mit Plan vom 15.4.2002 und Begründung liegen in der Zeit vom 2. September bis 7. Oktober 2002 zur öffentlichen Einsichtnahme aus (§ 13 Nr.2 Alternative 2 BauGB). Auf diese Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 21. August 2002 hingewiesen (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).
3. Mit Schreiben vom 22. August 2002 werden die beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Neuplanung informiert und um Stellungnahme bis zum Ende der Auslegungsfrist gebeten (§ 13 Nr.3 Alternative 2 BauGB).
4. Die auswärts wohnenden Grundeigentümer werden ebenfalls mit Schreiben vom 22. August 2002 unter Übersendung aller Unterlagen über die Auslegung informiert.
5. Der Gemeinderat beschließt am 6.11.2002, den Entwurf der Änderungssatzung aufgrund von Anregungen des Landratsamtes zu ändern.
6. Landratsamt und Grundeigentümer erhalten mit Schreiben vom 26.11.2002 die ergänzten Unterlagen zur Kenntnisnahme.
7. Der Gemeinderat beschließt am 12.2.2003 diese 4. Änderung als Satzung (§ 10 BauGB).

Hohenpeißenberg, den 18.2.2003



Graf

1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt am 19.2.2003

9. Diese 4. Änderung ist somit seit diesem Tag rechtskräftig.

Hohenpeißenberg, den 19.2.2003



Graf

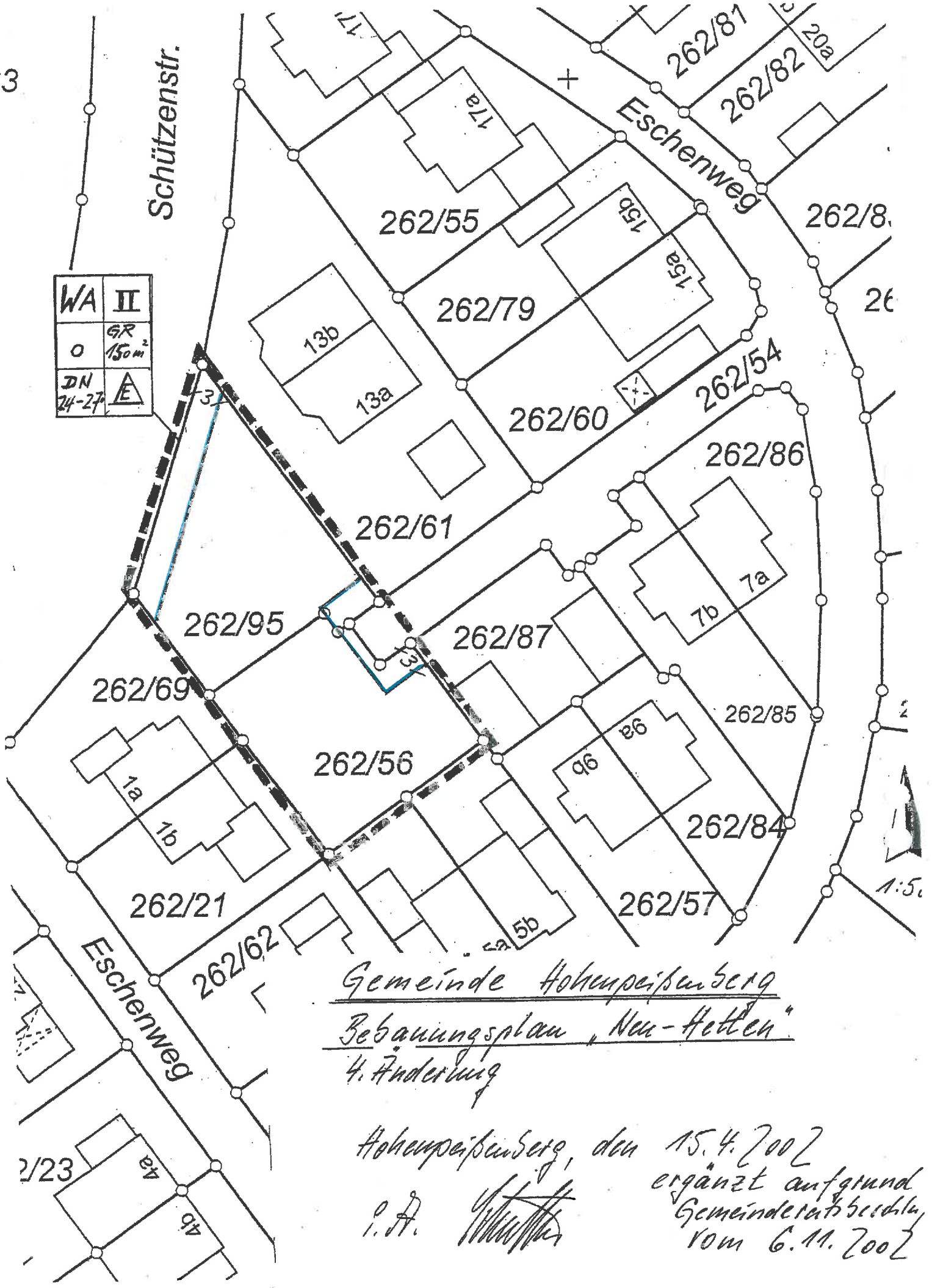
1. Bürgermeister

63

Schützenstr.

Eschenweg

WA	II
0	GR 150m ²
DN 24-27	A



Gemeinde Hohenpeißenberg
Bebauungsplan „Neu-Hellen“
 4. Änderung

Hohenpeißenberg, den 15.4.2002
 ergänzt aufgrund
 Gemeinderatsbeschluss
 vom 6.11.2002

P.A. *[Signature]*