

## II. SATZUNG

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erlässt aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB), Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Zulässigkeit



Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Planteil

Festsetzungen durch Planzeichen:

Gültig für die Parzellen (Nrn.)	
Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude	Maß der baulichen Nutzung / Anzahl d. Vollgeschosse
	Maß der baulichen Nutzung
offene Bauweise	Grundflächenzahl
Dachformen Dachneigung	nur Einzelhäuser zulässig oder Einzel- und Doppel-Häuser zulässig

- max. 2 WE - Anzahl der Wohneinheiten: (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- II - Anzahl der Vollgeschosse (Art. 2 (Abs. 7 BayBo, §20 Abs. 1 BauNVO)
- o - Offene Bauweise, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.1 BauNVO, Nr. 3.1. PlanzV)
- GRZ - Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- WD/SD - Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude mit Satteldach oder Walmdach zulässig.
- DN 15° - 25° - Die zulässige Dachneigung als Unter- und Obergrenze
-  - Nur Einzelhäuser zulässig, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO, Nr. 3.1.1. PlanzV)
-  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO, Nr. 3.1.4 PlanzV)

## § 4 Textliche Festsetzungen

### 1. Bebauung:

- a) Maß der baulichen Nutzung  
Je Parzelle ist eine Grundflächenzahl von 0,33 zulässig.  
Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.
- b) Überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.  
Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Im Übrigen gelten die Regelungen der BayBO.
- c) Gebäudegestaltung  
Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszubilden (Dachneigungsbereich 15°-25°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roten und braunen bis anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden.
- d) Gebäudeform  
Im Geltungsbereich sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Wandhöhe (lt. BayBo Art. 6 Abs. 4 Satz 1 f) darf 6,30 Meter nicht überschreiten. Die einzuhaltende NN-Höhe des EG RFB ist im Planteil jeweils angegeben.  
  
Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können ausnahmsweise auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden.
- e) Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt
- f) Die Befestigung von Stellplätzen, sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- g) Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpeißenberg.

### 2. Festsetzungen zur Grünordnung

Bei den künftigen Baugrundstücken sind mind. 2 standortheimische hochstämmige Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen. Das Pflanzmaterial soll aus autochthonen Arten bestehen. Z.B. aus Obstbäumen heimischer Art und Sorten sowie Wildobst. Die Anpflanzung hat spätestens zwei Jahre nach Bezug zu erfolgen.

## § 5 Hinweise

### a) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

### b) Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Klausenstraße bereitzustellen.

c) Wasserver- und Entsorgung

Die geplanten Wohngebäude sind an das Wassernetz der Gemeinde Hohenpeißenberg anzuschließen. Häusliche Abwässer werden über die Druckentwässerungsanlage beseitigt.

d) Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Die Angrenzer dürfen durch anfallendes Niederschlags-, Hang- oder Schichtwasser nicht beeinträchtigt werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

e) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden muss verzichtet werden. Ebenso muss auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

f) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

g) Solarthermie / Photovoltaik

Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen, weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zur Nutzung und Kompensierung des eigenen Verbrauchs photovoltaische Energie verwendet werden soll.

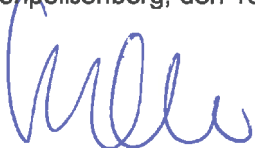
## § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### Anfechtungsfristen:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen dieser Satzung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Mängel der Abwägung sind ebenfalls innerhalb eines Jahres schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB).

Hohenpeißenberg, den 16.04.2014



---

Thomas Dorsch  
1. Bürgermeister



### III. VERFAHREN

#### **1. AUFSTELLUNG**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.09.2013 die Aufstellung der Einbeziehungs-satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Aushang vom 30.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

#### **2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:**

§ 3 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB. Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 in der Zeit vom 02.10.2013 bis 04.11.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat Hohenpeißenberg hat den erarbeiteten Planentwurf vom 11.11.2013 gesichtet und gibt diesen für den Fortgang im weiteren Verfahren mit Beschluss vom 20.11.2013 frei.

#### **4. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2013 bis 03.01.2014 beteiligt.

#### **5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2013 bis 03.01.2014 öffentlich ausgelegt.

#### **6. SATZUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenpeißenberg hat in der Sitzung vom 09.04.2014 die Satzung beschlossen.

Hohenpeißenberg, den 16.04.2014

.....  
Thomas Dorsch  
1. Bürgermeister



#### **7. BEKANNTMACHUNG:**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Hohenpeißenberg, 17.04.2014

.....  
Thomas Dorsch  
1. Bürgermeister

