A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z.B. GF 310 — Höchstzulässige Geschossfläche innerhalb der Baugrenzen in Quadratmetern
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Baulinie
- Baugrenze
- Öffentliche Strassenverkehrsfläche/Wohnstrasse § 42 Abs. 4a StVO
- Fussweg
- Strassenbegrenzungslinie
- Fläche für Garagen und Stellplätze, soweit ausserhalb der Baugrenzen zulässig, mit Angabe der Zweckbestimmung z.B. als Garage
- Einfahrt
- Öffentliche Grünfläche, Wegefeigrün
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Bäume zu pflanzen, s.t. Gehölzliste (7.5)
- Geschnittene Hecke, s.t. Gehölzliste
- Private Grünfläche im vorgartenbereich ohne Einfriedung
- Zufahrtsbereiche ohne Einfriedung
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Stützmauer in steinpetzmässigen, gestockter Oberfläche oder Holzpalisaden
- z.B. + 5 + — Fassung, in Metern
- Trafostation
- Öffentlicher Parkstreifen für z.B. / Stellplätze
- Eigentümerweg: "öffentlich gewidmet"
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufgehobene Grundstücksgrenze
- 193/2 — Flurnummer
- Bestehende Gebäude innerhalb/ausserhalb des Geltungsbereiches
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der Wohn- und Nebengebäude
- --- 742 --- Höhenlinie, bezogen auf NN
- (1) Parzellennummer (z.B. Parzelle 1)

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER NUTZUNG

1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1,2 und 4 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER NUTZUNG

2.1 Die höchstzulässige Geschossfläche wird grundstücksweise festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt. In steilerem Hanglagen kann die zulässige Geschossfläche entweder in einem Erdgeschoss und einem Untergeschoss (EUG) oder in zwei versetzt angeordneten Geschossen untergebracht werden.

2.3 Ausgebaute Dachgeschosse sind im Rahmen der Bestimmungen der Bayer. Bauordnung zulässig und auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.4 Die maximale Traufhöhe an der talseitigen Hangseite darf 6 m über Terrainoberkante nicht überschreiten. In der Ansicht dürfen nur zwei Vollgeschosse erscheinen.

3. BAUWEISE

3.1 Für den Geltungsbereich wird allgemein offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten (§ 4 (4) BauNVO) pro Grundstück zulässig. Je Doppelhaushälfte/Reihenhausparzelle ist nur je 1 Wohneinheit zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstrichtung nach Planeintrag festgesetzt.

3.5 Wintergärten, Pergolen sind ausserhalb der Baugrenzen bis zu einer Grösse von 15 m² zulässig.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle Gebäude Satteldach mit einer Neigung von 25 - 48 Grad und einem Dachüberstand von mind. 50 cm festgesetzt. Endgeschosse Dachaufbauten, wie Garagen und Freisitze, können auch durch Abschleppen des Hauptdaches mit in die Dachfläche eingefügen, oder durch Ansetzen von Pultdächern ausgeführt werden.

4.2 Als Grundform für die Gebäude einschl. Nebengebäuden ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist.

4.3 Für die Dacheindeckung sind bei allen Gebäuden nur naturrote Ziegel zulässig.
Die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist unzulässig. Je Wohngebäude sind zwei Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0,75 x 1,2 m zulässig. Kniestöcke sind, mit Ausnahme konstruktiv bedingter Doppelpfette (max. 40 cm) unzulässig.

4.4 Für die Aussenwandflächen der Gebäude ist weisser oder heller Putz und naturfarbenes bemaltes Holz zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung von farbtonsprayenden Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz.

4.5 Die Oberkante der Kellerdecke darf max. 0,50 m über der fertigen Strassenoberkante liegen.

4.6 Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschliessend an Traufe, Ortgang oder First einzubauen.

4.7 Pergolen und Wintergärten sind nur dann zulässig, wenn sie in Form, Werkstoff und Farbe im Einklang mit dem Baukörper und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von öffentlichen Versorgungsleitungen, öffentlichen Briefkästen, Postzeit- und Feuermeldeanlagen, Anlagen für die Unterbringung von bewegl. Müllbehältern, Einrichtungen zum Waschen/Trocknen und Teppichklopfen, sowie Einrichtungen für Kinderspiel- und Sportgeräte, nicht zulässig.

5.2 Für jede Wohneinheit ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz auf privatem Grund vorzusehen. Ga-vorplatz ist als Stellpl. anrechenbar.

5.3 Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart, wie Rasengittersteine, Verbundpflaster usw., zu befestigen.

6. EINFRIEDIGUNG

6.1 Soweit keine Festsetzungen durch Planzeichen getroffen sind, sind als Einfriedung der Baugrundstücke entlang von öffentlichen Strassen und Wegen Holzzäune ohne Sockel, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7. LANDSCHAFT UND GRUNDORDNUNG

7.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form, soweit als möglich, zu erhalten. Störende Erdaufhäufungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

7.2 Im Geltungsbereich sind sämtliche Versorgungsleitungen zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen.
Für Doppel- und Reihenhäuser sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen.
Die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe, sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.

7.3 Für die im Bebauungsplan festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume, können folgende, einheimische Gehölze verwendet werden:
Gehölzliste

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Betula Verrucosa	Sandbirke
Fagus Silvatica	Rotbuche
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Larix Decidua	Lärche
Quercus Pedunculata	Stiel- oder Sommereiche
Robinia Pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Sorbus Aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia Cuchlora	Kleinlinde
Tilia Intermedia	Holländische Linde
Tilia Tomentosa	Silberlinde
Ulmus Glabra	Bergulme

Für Sträucher und Hecken sollen folgende Arten verwendet werden:

Carpinus Betulus	Hainbuche
Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avellana	Haselnuss
Crataegus Monogyna	Weissdorn
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa Canina	Hundsrose
Rosa Rubiginosa	Weinrose
Salix Caprea	Salweide
Sambucus Racemosa	Traubenholunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Bäume wird auf mind. 18/20 cm Stammumfang, die der Sträucher auf mind. 80/100 cm Umfang festgesetzt.

7.4 Die neu zu pflanzenden Bäume werden im Bereich der öffentlichen Strassen, Wege und Grünflächen, der Vorgärten und der privaten Grünflächen an den Rändern des Baugebietes festgesetzt. Darüber hinaus ist je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum lt. Gehölzliste (7.3) zu pflanzen.
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Obst- und Ziersträuchern wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Anpflanzung von nicht standortgerechten, fremdartigen Gehölzen, sowie die Verwendung von Fichten und Thujen für Heckenpflanzungen ist nicht zulässig.

8. WAS- UND ENTSORGUNG

8.1 Die Wasserversorgung ist an die gemeindliche Wasserversorgung sowie an die Müllbeseitigung anzuschliessen. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.

8.2 Standorte für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und anzulegen zu verkleiden und einzupflanzen.

8.3 Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem Telegraphenwegegesetz bleiben davon unberührt.

8.4 Das Baugebiet ist an das Hydrantennetz der Gemeinde Hohenpeissenberg anzuschliessen.

D HINWEISE

1. Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand zu schützen.
2. Die mit 127 KB/KE anzusetzende Schmelzlast ist zu beachten.
3. Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdünger können Geruchsimmissionen auftreten.
4. Entstehende Lärm- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebsanlagen sind von Bewohnern des Wohngebietes auch zu Zeiten, in denen Wochenruhe gilt, zu dulden.
5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Baumassnahmen zutagekommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

E VERFAHREN

Die Gemeinde Hohenpeissenberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die Beteiligung der Bürger gem. § 3, Abs. 2 BauGB wurde in der Form einer Erörterungsverhandlung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 13.03.91 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 15.04.91 bis 14.03.91 im Rathaus, Zimm. Nr. 8 öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Hohenpeissenberg hat mit Beschluss vom 18.03.91 den Bebauungsplan gem. § 10 als Satzung beschlossen.

e) Genehmigungsverfahren:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau/die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i.OB., ...

i.A.
Siegel

f) Anzeigeverfahren:
Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 04.10. und 24.10.91 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat
~~innerhalb der Schonfrist gem. § 11 Abs. 3 BauGB~~
keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so dass der Bebauungsplan rechtswirksam in Kraft gesetzt werden kann.

Mit Schreiben vom ..... erklärt, dass die Planung keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat.

Mit Schreiben vom 21.01.92 wurde mit Auflagen/Hinweisen das Benehmen hergestellt. Darüber hinaus vom 22.01.92 beigetreten ist.

Landratsamt Weilheim-Schongau
4. MAI 1992
Landratsrat Wolfgang Hasselbeck

Die ortsübliche Bekanntmachung wurde am 20.03.92 durch Aushang d. d. Rathaustafeln bekanntgemacht und mit damit rechtswirksam. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach f) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Hohenpeissenberg, den 23.03.92 Siegel

1. Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung des Bebauungsplan sowie 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.

Stammsatzung:

Die Übereinstimmung der veröffentlichten Fassung mit dem Inhalt des beschlossenen Bebauungsplans durch den Gemeinderat wird bestätigt durch Unterschrift des 1. Bürgermeisters. Dieses Verfahren beseitigt den Ausfertigungsmangel im damaligen Verfahren und setzt dem Bebauungsplan „Schendrich-Ost" rückwirkend zum 04.05.1994 in Kraft.

1. Änderung:

Die Übereinstimmung der veröffentlichten Fassung mit dem Inhalt des beschlossenen Bebauungsplans durch den Gemeinderat wird bestätigt durch Unterschrift des 1. Bürgermeisters. Dieses Verfahren beseitigt den Ausfertigungsmangel im damaligen Verfahren und setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schendrich-Ost" rückwirkend zum 20.03.1992 in Kraft.

Hohenpeissenberg den 15.04.2021

Dorsch
1. Bürgermeister

Siegel

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS »SCHENDRICH OST« DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

ERSTELLT AUF DER GRUNDLAGE DER AMTLICHEN FLURKARTE

FÜR DIE FLURNUMMERN: 1954/4, 192/11, 192/16, 192/17, 192/21, 192/22, 192/25, 192/26, 192/27, 192/28, 192/29, 192/30, 192/31, 192/32, 192/33, 192/34, 192/35, 192/36, 192/37, 192/40, 192/41, 192/42

GEÄNDERT AM FEHLERHINWEIS 1954/2, 1954/5

MASSSTAB 1 : 500

FERTIGT 1 DEZEMBER 1990

ENTWURF 10. JULI 1991, 25 FEBR 92,

PLANVERFASSER GEORG FELSER - DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT HAUSMANNG 25 - 82383 HOHENPEISSENBERG