



- A Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - z.B. GF 30 Höchstmögliche Geschossfläche innerhalb der Baugrenzen in Quadratmetern
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Öffentliche Strassenverkehrsfläche/Hohstrasse § 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, Wegebegleitgrün
  - Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
  - Bäume zu pflanzen, lt. Gehölzliste (7.3)
  - Geschnittene Hecke, lt. Gehölzliste
  - Private Grünfläche im Vorgartenbereich ohne Einfriedung
  - Zufahrtsbereiche ohne Einfriedung
  - Vorgeschiedene Firststrichung
  - Stützmauer in steinmässiger, gestocker Oberfläche oder Holzpalisaden
  - z.B. + 5 + Masszahl in Metern
  - Trafostation
  - Öffentlicher Parkstreifen für z.B. 2 Stellplätze
  - Eigentümerweg
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
- B Hinweise durch Planzeichen**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Aufzuhebende Grundstücksgrenze
  - 193/2 Flurnummer
  - Bestehende Gebäude innerhalb/ausserhalb des Geltungsbereiches
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der Wohn- und Nebengebäude
  - Höhenlinie, bezogen auf NN
  - ① Parzellennummer (z.B. Parzelle 1)

- Festsetzungen durch Text**
- 1. ART DER NUTZUNG**
    - 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird allgemein geregelt (BauVO) nach § 4, Abs. 1, 2 und 4 BauVO 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 steileren Hanglagen kann die zulässige Geschossfläche entweder in einem Erdgeschoss und einem Untergeschoss (I+U), 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 südlichen Hangseite darf 6 m über Geländeerikante 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 Wohnhälften/Reihenhausparzelle ist nur je 1 Wohninheit zulässig.
    - 3.3 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
    - 3.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirststrichung nach Plateneintrag festgesetzt.
    - 3.5 Wintergärten, Pergolen sind ausserhalb der Baugrenzen bis zu einer Grösse von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 4. BAULICHE GESTALTUNG**
    - 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für alle Gebäude Satteldach mit einer Neigung von 23 - 27 Grad und einem Dachüberstand von mind. 80 cm festgesetzt. Erdgeschossige Anbauten wie Garagen und Freisitze können auch durch Abschleppen des Hauptdaches mit in die Dachfläche einbezogen, oder durch Ansetzen von Pultdächern ausgeführt werden.
    - 4.2 Als Grundform für die Gebäude einschli. Nebenanlagen ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger als die Giebelseite ist.
    - 4.3 Für die Dachdeckung sind bei allen Gebäuden nur naturrote Ziegel zulässig. Die Anordnung von Dachgauben und Dachschnitt ist unzulässig. Je Wohngebäude sind zwei Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0,75 x 1,2 m zulässig. Kniestücke sind, mit Ausnahme konstruktiv bedingter Doppelstiege (max. 40 cm) unzulässig.
    - 4.4 Für die Aussenwandflächen der Gebäude ist weisser oder heller Putz und naturfarben behandeltes Holz zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen und Asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung von farbstoffhaltigen Kunststoffplatten und Strohmatte als Sichtschutz. Die Oberkante der Kellerdecke darf max. 0,30 m über der fertigen Strassenoberkante liegen.
    - 4.5 Sonneneinstrahlung sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschliessend an Traufe, Urtgang oder First einzubauen.
    - 4.7 Pergolen und Wintergärten sind nur dann zulässig, wenn sie in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Baukörper und dem Orts- und Landschaftsbild stehen.
  - 5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN**
    - 5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauVO sind mit Ausnahme von öffentlichen Fernsprechkablen, öffentlichen Briefkästen, Polizei- und Feuermeldeanlagen, Anlagen für die Unterbringung von beweglichen Müllbehältern, Einrichtungen zum Waschtrocknen und Teppichöfen, sowie Einrichtungen für Kinderspiel- und Sportgeräte, nicht zulässig.
    - 5.2 Für jede Wohninheit ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz auf privatem Grund vorzusehen. Garvorplatz ist als Stellpl. anrechenfähig.
    - 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 u.dgl., zu befestigen.
  - 6. EINFRIEDUNGEN**
    - 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 GRÜNGRUND**
- 7.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form, soweit als möglich, zu erhalten. Störende Erdaufhäufungen und Abgräbungen sind nicht zulässig.
  - 7.2 Im Geltungsbereich sind sämtliche Versorgungsleitungen zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen. Für Doppel- und Reihenhaus sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Die Errichtung von oberirdischen Lagerbehältern für flüssige und gasförmige Stoffe, sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.
  - 7.3 Für die im Bebauungsplan festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume, können folgende, einheimische Gehölze verwendet werden:  

ACER PLANTANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGHORN
BETULA VERRUCOSA	SANDBIRKE
FAGUS SILVATICA	ROTBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	GEHEIME ESCH
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
LARIX DECIDUA	LÄRCH
QUERCUS PEDUNCULATA	STIEL- oder SOMMEREICHE
ROBIA PSEUDOCACALIA	ROBINIE, SCHEINKAKIE
SORBUS AUCUPARIA	GEHEIME EBERESCH
TILIA EUCHLORA	KRIEHLINDE
TILIA INTERMEDIA	HOLLÄNDISCHE LINDE
TILIA LOMBATOSA	TILBERLINDE
ULMUS GLABRA	BERGULME
  - 7.4 Für Sträucher und Hecken sollen folgende Arten verwendet werden:  

CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
CORNUS MAS	KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA	ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
CRATAEGUS PUNDOYNA	WEISSDORN
LIGUSTRUM VULGARE	LIQUISTRICH
LENTICERA XYLSTELM	GEHEIME HECKENKIRSCH
ROSA CANINA	HUNDROSE
ROSA MULTIFLORA	WILDROSE
SALIX LAPREA	SALWEIDE
SAMBUCUS REBECOSA	TRAUBENHOLZ
VIRURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL
  - 7.5 Die Pflanzgrösse der neu zu pflanzenden Bäume wird auf mind. 18/70 cm Stammumfang, die der Sträucher auf mind. 80/100 cm Umfang festgesetzt.
  - 7.6 Die neu zu pflanzenden Bäume werden im Bereich der öffentlichen Strassen, Wege und Grünflächen, der Vorgärten und der privaten Grünflächen an den Rändern des Baugelbietes festgesetzt. Darüber hinaus ist je 300 cm Grundstückfläche ein Baum lt. Gehölzliste (7.3) zu pflanzen.
  - 7.7 Die Anpflanzung von Obstbäumen und Obst- und Ziersträuchern wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Anpflanzung von nicht staudenartigen, fremdartigen Gehölzen sowie die Verwendung von Licht- und Schattenheckenpflanzungen ist nicht zulässig.
- 8. WASSER- UND ENTSORGUNG**
- 8.1 Das Baugelbiet ist an die gemeindliche Wasserversorgung sowie an die Abwasserentsorgung anzuschliessen. Die Abwasser ist entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.
  - 8.2 Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und angemessen zu verkabeln 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 Telegrafennetzgesetz bleiben davon unberührt.
  - 8.4 Das Baugelbiet ist an das Hydrantennetz der Gemeinde Hohenpeissenberg anzuschliessen.
- D. HINWEISE**
1. Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand zu schützen.
  2. Die mit 177 kp/m<sup>2</sup> anzusetzende Schneelast ist zu beachten.
  3. Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdünger können Geruchs- und Geruchsbelastungen durch Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind von Bewohnern des Wohngebietes auch zu für sie ungewöhnlichen Zeiten zu dulden.
  4. Entstehende Lärm- und Geruchsbelastungen durch Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind von Bewohnern des Wohngebietes auch zu für sie ungewöhnlichen Zeiten zu dulden.
  5. Bodenküveler, die bei der Verwirklichung von Baumaassnahmen zustagekommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStGH.

**E. VERFAHREN**

Die Gemeinde Hohenpeissenberg erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauB) 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 BauB wurde in der Form einer **Verfahrensbekanntmachung** 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 **13.7.1991** gem. § 4 BauB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauB vom **15.8.1991** bis **16.9.1991** in **10** Fällen öffentlich ausgestellt.

D) Die Gemeinde Hohenpeissenberg hat mit Beschluss vom **18.9.1991** den Bebauungsplan gem. § 10 als Satzung beschlossen.

**GEMEINDEVERFAHREN**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. § 11 BauB genehmigt.

Weilheim i.O.B. .... 1. A. Siegel

**E) ANZEIGEVERFAHREN:**

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **1.10. u. 21.10.91** dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauB angezeigt. Das Landratsamt hat

..... den **3. Monatsfrist** nach § 11 Abs. 2 BauB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so dass der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

Mit Schreiben vom ..... erklärt, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.

..... **21.04.1991** mit Schreiben vom ..... mit Auflagen/Bedingungen zugestimmt, welcher der Gemeinderat durch Beschluss vom **22.04.1991** beigetreten ist.

F) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am ..... durch ..... gem. § 12 BauB bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach E) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

..... den ..... Siegel  
Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unessentiell, 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 BauB 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 begründet, ist dabei darzulegen.

**ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SCHWENDRICH OST" DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG**

Zeichnet auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte

Für die Flurnummern: 193/4, 112, 116, 117, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 149

Flurflächen von Flurnummern: 193/2, 193/5

Verst. 1 : 500  
 Erstellt: Dezember 1990  
 Franz: 10. Juli 1991  
 Planfertig: Georg Filser - Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Erlenweg 23 - 8126 Hohenpeissenberg