



C) Festsetzungen durch Text:

- Art der Nutzung**
Das Teilgebiet östlich des Zusatzenweges wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, das Teilgebiet westlich dieser Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet werden je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die beiden Reihenhauszeilen. Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude.
- Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Anzahl der Vollgeschoss und durch die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird festgesetzt:
für alle Einzel- und Doppelhäuser im WA = 0,4
für die beiden Reihenhausanlagen im WA = 0,8
für das gewerblich genutzte Flst. 183/1 im MI = 0,7
für das übrige MI = 0,4
Sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt.
- Grundform - überbaute Grundfläche**
Als Grundform für alle Wohngebäude (bzw. Hauptgebäude im MI) ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger als die Giebelseite sein. Die überbaubare Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude bei Einzel- oder Doppelhausbebauung wird auf max. 180 m² als absoluten Höchstwert beschränkt. Die Hausgruppe im MI ist in Einzelbaukörpern von max. 15 m Länge zu gliedern.
- Abstandsflächen**
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaus nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzlinie ein Vordachüberstand einzuplanen, sofern nicht an ein bestehendes Nebengebäude angebaut wird.
- Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 24° - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in rotbraunem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² beschränkt und höchstens einmal je Wohnfläche zugelassen. Es sind allseitig Dachüberstände von mind. 50 cm vorzusehen. Kastenoesime sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren**
Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsrandes oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgenutzt werden. Soq. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem Ton und vollflächig je Dachseite auszuführen werden.

- Leitungen, Kabel**
Strom- und Telefonanschlüsse sind als Erdkabel auszuführen. Die Hochspannungsleitung zur Trafostation erfolgt ebenfalls mit Erdkabel.
- Lärmgrenzwert**
Der vom Mischgebiet ausgehende Arbeitslärm darf an der Grenze zum WA die zulässigen Pegelwerte nach DIN 18005 für WA nicht überschreiten. Es ist das Meß- und Beurteilungsverfahren der VDI-Richtlinie 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft - in der jeweils nützlichsten Fassung anzuwenden.
- Kinderspielplatz**
Der öffentliche Kinderspielplatz an der Säulingstraße ist durch eine dichte Bepflanzung oder eine Einfriedung zur Straße hin zu sichern. Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist die Bek. des StMl vom 22.06.1976 (MAB1. 21/76) - Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen - zu beachten.
- Antennen**
Einzelantennen auf Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen sind untersagt. Je Gebäudeeinheit ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- Alter Bebauungsplan**
Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes (genehmigt am 12.09.1980) werden inhaltlich mit der Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben und werden durch den neuen Planinhalt ersetzt.

Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 177 kp/m² waagrechter Grundfläche angesetzt.

D) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplanänderung "Schendrich-West" der Gemeinde Hohenpeißenberg

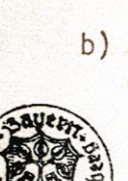
Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) ~~und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1984~~ diesen Bebauungsplan als

Satzungen:

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer ~~Bürgerbeteiligung~~ *Bürgerbeteiligung*. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.



Hohenpeißenberg, den 02.11.1983.
Bürgermeister



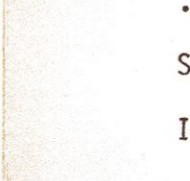
Hohenpeißenberg, den 10.10.1983.
Bürgermeister



Hohenpeißenberg, den 18.06.84.
Bürgermeister



Hohenpeißenberg, den 11.07.84.
Bürgermeister



Hohenpeißenberg, den 21.07.84.
Bürgermeister



Hohenpeißenberg, den 21.07.84.
Bürgermeister

E) Hinweis:

Eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertigung:

geändert: 17.83 ff.
24.1.84 ff.

Weilheim i. OB, 22.03.1983
Kreisplanungsstelle

Hirschvogel
(Hirschvogel)
TA

BEBAUUNGSPLAN SCHENDRICH-WEST

1. Änderung

Gemeinde Hohenpeißenberg
Landkreis Weilheim-Schongau

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 601 - Planzentrale -

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches WA Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie MI Mischgebiet
- öffentliche Verkehrsflächen FW Fußweg
- öffentlich gewidmete private Verkehrsfläche
- Baugrenzen
- Haustyp: 2 Vollgeschosse zinnend; das Obergeschoß kann auch als Kniestock-Vollgeschoß mit 1,3 bis 1,6 m Fußmaß ausgeführt werden
- Haustyp: 1 Vollgeschoß zinnend; kein Kniestock zulässig
- Fläche für Garagen oder Nebengebäude, soweit außerhalb den Baugrenzen zugelassen
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise zulässig
- Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (die rechtliche Teilung eines Doppelhauses ist nur möglich, wenn beide Grundstückshälften - ohne Hammerzufahrt - an eine öffentliche Verkehrsfläche an grenzen)
- Nur Hausgruppen zulässig
- Hauptfirstrichtung
- Möglichkeit der Firstrichtung
- Versorgungsfläche mit Trafostation

- Grenzbebauung durch Nebengebäude und Garagen beidseitig unzulässig
- Grenzbebauung durch Nebengebäude und Garagen einseitig unzulässig
- öffentliche Grünflächen, Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen zwingend
- Kinderspielplatz (Altersgruppe bis 12 Jahre)
- Einarbeitung, Bepflanzung (keine Laefestsetzung)
- Sichtdreiecke
- Maßzahlen in Meter
- Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- mögliche Anschlußanlange
- Höhenlinie mit Meereshöhe über NN
- Sicht- und Schutzhhecke
- private Grünstreifen
- Abbruch
- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung



genehmigt mit Schreiben vom 28.11.84
Nr. 610-1/40 Me 1/84
Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau
I. A.
Messerschmid

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen oder den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude u. Garagen dürfen je Grundstück bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelwohnhäusern 60 m² nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind - wenn sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten, sofern nicht an ein bestehendes Flachdachgebäude angebaut wird. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht einzeezündet werden darf.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklonmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbrtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vordachbündige Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte. Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.

9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind nach den Bestimmungen der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lagerabstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

12. Einfriedigung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,05 m hohe Holzzäune (Hanichelzäune, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen oder bei Heckenhinterpflanzung verzinkter Maschendrahtzaun zulässig. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen dürfen höchstens 20 cm höher gehalten werden als die festgesetzte Zaunhöhe. Als Heckengehölze sind im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes möglichst heimische, bodenständige Laubgehölze wie z.B. Spirea vanhouttei zu verwenden. Stachelndraht ist nur bei angrenzender Viehwiese zulässig. Die Einzäunung der Vorgärten bei den Reihenhausgrundstücken ist nicht gestattet.

13. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg (bzw. Lagerfläche im MI) genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen bodenständigen Laub- und Nadelgehölzen erfolgen (Vorzug Laubgehölze). Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerweide, Trauerulme, Zedern aller Art, Blaufichten und -tannen, Zypressen und Thuja in Säulenform u.a. Fremdgehölze anstelle der heimischen bodenständigen Laub- und Nadelgehölze, ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gestattet. Die Anpflanzung von Obstbäumen und -sträuchern, sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird dadurch nicht eingeschränkt.

14. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.