



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- 2 WO Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. 2
- II max. 2 Vollgeschosse zulässig
- WH max. Wandhöhe gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut
 - a) 6,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschöß, Dachgeschoss ohne Kniestock, Doppelfette max. h=40 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
 - b) 5,00 m für Kniestockgebäude, Erdgeschoss als Vollgeschöß, Dachgeschoss mit Kniestock max. 1,60 m und mind. 1,20 m bei DN 24-27° und 1,20 m bei DN 35-37°, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- GR Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Doppelhäuser zulässig
 - zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
 - ↔ Hauptfirstrichtung zwingend
 - ↔ Hauptfirstrichtung wahlweise
 - ↔ Satteldach
 - DN Dachneigung z.B. 24 - 27°
 - Ⓛ öffentl. Kinderspielplatz
 - Ⓛ Baubereich
 - Ⓛ abzubauende 20-kV-Freileitung F 16 B mit Schutzzone (Abbau erfolgt nach Auftragserteilung der Gemeinde Hohenpeissenberg)

- private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
- öffentl. Verkehrsfläche
- öffentl. Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Maßzahl in Metern, z.B. 15 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundfläche)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA/MI
- Grenze des Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Straßenbegleitgrün, Grünbuchten
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder Garagen außerhalb der Baugrenzen
- Sichtdreieck
- GO1 Grundrißorientierung (Lärmschutz) z.B. GO1
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- Flurstücksnummer, z.B. 154
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des geplanten Baukörpers
- Höhenlinie mit Maßangabe z.B. 768,00 ü NN
- bestehende Böschung
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
- abzubrechende Gebäude

C) Festsetzung durch Text:

- 1. Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude und die Zahl der Vollgeschosse. Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Grundfläche für Einzelhäuser 130 m², für Doppelhaushälften 90 m² und für das als Bestand aufgenommene Mehrfamilienhaus im Bereich (Q) 360 m². Im Mischgebiet beträgt die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude 300 m² bzw. 120 m² entsprechend dem Planeintrag.
- 3. Wohneinheiten**
Je Gebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

4. Grundform/Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Die Mindestgrundstücksgröße im Allgemeinen Wohngebiet für ein freistehendes Einzelhaus beträgt mindestens 600 m², für eine Doppelhaushälfte mindestens 350 m².

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 24 - 27° oder 35 - 37° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mindestens 70 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Quergiebel und Widerkehren müssen eine Außenbreite von min. 3,0 m und mind. 2,0 m Abstand zur Gebäudeecke haben. Bei Doppelhäusern darf die Firstlinie nicht versetzt verlaufen, sie sind in einheitlicher Form und Dachneigung zusammenzubauen.

6. Nebengebäude und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpeissenberg. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung 18 - 27° zu errichten. Der Dachgeschoßausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - ist unzulässig. Gemeinsame Grenzgaragen sind in der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

7. Fassaden

Fassaden sind zu verputzen und mit einem Anstrich zu versehen oder mit einem Holzmantel zu verkleiden.

8. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig maximal 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenräume können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

9. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum, je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

10. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden; Teer-, oder Asphaltflächen auf Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

11. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontblinndig in die Einfriedungen einzubauen.

12. Lagern und Abstellen

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

13. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken nicht zulässig. Bei Höhenunterschieden ist das Gelände anzuhöhen.

14. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die Vorschriften des Art. 6 und 7 BayBO zu beachten.

15. Sichtdreiecke

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

16. Immissionsschutz

GO1: Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsmaßnahmen müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlafzimmer, Wohnräume) mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Nordosten oder Südosten besitzen.
GO2: Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlafzimmer, Wohnräume) müssen mind. ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Westen oder Süden besitzen.

D) Hinweise:

- 1. Abwasserbeseitigung**
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in den gemeindlichen Kanal zu leiten. Das Niederschlagswasser ist falls möglich im Boden zu versickern.
- 2. Wasserversorgung**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 3. Schneelast**
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,77 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.
- 4. Eventuell zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.**
- 5. Mit dem Bauantrag ist ein Höhenrasterplan einzureichen.**
- 6. Abwehrender Brandschutz**
 - a) Die Straßen müssen nach DIN 14090 errichtet und für eine Achslast von 10 t ausgelegt sein.
 - b) Verkehrsberuhigende Maßnahmen dürfen die Beweglichkeit von Rettungsfahrzeugen ganzjährig nicht behindern.
 - c) In Abständen bis zu 80 m müssen Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/min. installiert werden.
- 7. Bodengründung**
Die Gründung der Gebäude sollte über Grundplatten erfolgen und zum Schutz vor Schichtwasser sollten Kellergeschosse druckwasserdicht ausgeführt und Ringdrainagen angelegt werden.
Im Bereich der Senke sind vor Baubeginn wegen der schwierigen Bodenverhältnisse vom Bauherrn je Grundstück Einzelgutachten einzuholen.
- 8. Im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung ist bei einer Bebauung DIN VDE 0210 zu beachten und die erforderlichen Brandschutzabstände einzuhalten.**

Verfahrensvermerke

- A) Der Gemeinderat hat am 17.12.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und das Verfahren nach den Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durchzuführen; man vertrat die Auffassung, der Bebauungsplan diene der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.
- B) Am 29.07.1998 beschloß der Gemeinderat, den Bebauungsplan zur öffentlichen Einsichtnahme auszulegen. Der Planentwurf wurde dann aber nochmals überarbeitet und in der Fassung vom 14.10.1998 dem Gemeinderat in der Sitzung am 28.10.1998 erneut vorgestellt; dabei wurde entschieden, das Aufstellungsverfahren mit dieser Planfertigung durchzuführen.
- C) Aufstellungsbeschuß und öffentliche Auslegung wurden durch Anschlag an den Amtstafeln am 19.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 19./20.01.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer über die Auslegung in der Zeit vom 28.01. bis 03.03.1999 informiert.
- D) In der Sitzung am 10.03.1999 behandelte der Gemeinderat die eingegangenen Anregungen; dabei wurde auch beschlossen, das Verfahren aus Gründen der Rechtssicherheit nicht mehr nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, sondern nach dem Baugesetzbuch weiterzuführen, weil ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung offenbar nie bestanden hatte.
- E) Der erneut überarbeitete Entwurf wurde dann in der Zeit vom 08.06. bis 09.07.1999 nochmals zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt (Fassung vom 30.04.1999). Der Anschlag an den Amtstafeln für diese Auslegung erfolgte am 28.05.1999, die Träger öffentlicher Belange wurden am 28. und 31.05.1999 benachrichtigt. Mit diesen Schreiben wurden auch die Auszüge aus der Sitzungsniederschrift vom 10.03.1999 sowie die aktuellen Planfertigungen verschickt.
- F) Die eingegangenen Anregungen behandelte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.07.1999; dabei wurde auch der geringfügig zu ergänzende Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- G) Alle Beteiligten erhielten jeweils einen Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 21.07.1999 zur Kenntnisnahme.
- H) Mit Schreiben vom 08.10.1999 wurden die Verfahrensunterlagen dem Landratsamt Weilheim-Schongau mit der Bitte um Prüfung und Genehmigung vorgelegt.
- I) Mit Bescheid vom 02.12.1999, Az.: 610-2/23 Sg. 40 S. Me/Mm. genehmigte das Landratsamt Weilheim-Schongau diesen Bebauungsplan unter Auflagen (§ 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
Weilheim, 22. März 2001
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A. *Zuber*
Zuber
- J) Der Gemeinderat beschloß am 15.12.1999, diese Auflagen zu erfüllen und den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.
- K) Die Erteilung der Genehmigung wurde am 14.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 9 Abs. 2 BauGB).
Hohenpeissenberg, 14.01.2001
1. Bürgermeister *Graf*

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
„ZWISCHEN SCHNALZWEG UND ANTON-PROBSTL-STRASSE“
GEMEINDE HOHENPEISSENBERG
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- ⊗ Entwurf
- ⊗ Fachbehördenbeteiligung
- ⊗ Öffentliche Auslegung
- ⊗ Genehmigungsverfahren
- ⊗ Endfassungen

Planfertiger:
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A. *Bardenheuer*
Bardenheuer
Datum: 24.03.98
geänd.: 14.07.98
14.10.98
30.04.99
02.08.99
Einarbeitung der
Genehmigungsaufgaben
17.01.2000
Bardenheuer