

Bebauungsplan der Gemeinde Hohenpeißenberg

Bereich „nördlich der Pürschlingstraße“



Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**
Für den Geltungsbereich wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- Maß der Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die Geschößflächenzahl (GFZ). Die höchstzulässige GFZ wird auf 0,45 festgelegt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgelegt, wobei über dem II. Vollgeschoß höchstens eine Doppelpfette mit max. 0,40 m Höhe zugelassen ist.
 - Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte darf nur eine Wohneinheit erstellt werden.
 - Ausgebaute Dachgeschosse sind im Rahmen der Vorschriften der Bayer. Bauordnung zulässig und nicht auf die Geschößfläche anzurechnen.
- Bauweise**
 - Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgelegt. Die nach der Bayer. Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung nach Planzeichnung.
- Bauliche Gestaltung**
 - Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszuführen, dessen Neigung 24 - 27 Grad betragen darf. Für die Dacheindeckung sind bei allen Gebäuden nur naturrote Ziegel oder Betondachpfannen zulässig. Dachüberstände haben mindestens 60 cm und höchstens 140 cm zu betragen.
 - Als Grundform für die Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Zwei Doppelhaushälften gelten dabei als ein Gebäude.
 - Die Höchstbreite der Wiederkehr / des Zwerchgiebels darf die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; die Mindestbreite beträgt 40 v.H. der Hauslänge. Wiederkehr/Zwerchgiebel sind mit eigener Traufe mit mindestens 150 cm Länge auszubilden; diese Traufe muß im unteren Drittel der Dachfläche des Hauptgebäudes einschiffen. Der First der Wiederkehr / des Zwerchgiebels muß mindestens 50 cm unter dem des Hauptgebäudes liegen. Auf jeder Traufseite ist auch bei Doppelhäusern nur ein(e) Zwerchgiebel / Wiederkehr zulässig.

- zu 4.5. Oberhalb der Erdgeschoßdecke ist die nördliche Außenwand der Gebäude mit einer Holzverkleidung zu versehen. Dies gilt nicht, wenn über dem Erdgeschoß lediglich eine Doppelpfette aufgebracht wird. Holzflächen können auch grau oder pastellfarben gestrichen werden.
- 4.4. Je Dachseite sind drei Dachflächenfenster, bei Doppelhaushälften je Dachseite höchstens deren zwei zulässig.
- 4.5. Für die Außenwandflächen der Gebäude sind weißer oder heller Putz und naturfarben behandeltes Holz zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten oder Strohmatten als Sichtschutz ist ebenfalls nicht erlaubt.
- 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 als Glas/Holzbaukonstruktion zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
 - Für jede Wohneinheit sind mindestens eine Garage und zwei Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen. Der Garagenvorplatz ist als Stellplatz anrechenfähig.
 - Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Verbundpflaster etc.). Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor Garagen ein fünf Meter tiefer Stauraum einzuhalten.
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in Massivbauweise auszuführen, in Putz und Farbgebung dem Hauptgebäude anzugleichen und mit einem Satteldach zu versehen.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Ausnahme: Mülltonnenbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen, Teppichklopfen sowie Kinderspiel- und Sportgeräte.
 - Auf jedem Grundstück ist ein Gartenhäuschen/Holzlege mit maximal 12 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Einfriedigungen**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,0 m hohe Holzzäune (Hanickel-, Jägerzäune etc) oder bei Heckerhinterpflanzung auch Maschendraht zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von einem Meter ohne sichtbaren Sockel zulässig. Betonsockel dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Auf den Parzellen 4 u. 5 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und zu unterhalten, welche im fertigen Zustand mind. 1,80 m Höhe erreichen muß.
- Gartenflächen**
Die nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Ver- und Entsorgung**
 - Das Baugebiet wird an die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regensammelschächten aufzufangen. Nur das überlaufende Wasser darf der Kanalisation zugeführt werden.
 - Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln oder im Boden zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Telekom AG nach dem Telegraphenwegegesetz bleiben davon unberührt.
 - Das Baugebiet wird an das Hydrantennetz der Gemeinde Hohenpeißenberg angeschlossen.

- Hinweise durch Text**
 - Die mit 177 kp/m² anzusetzende Regelschneelast ist zu beachten.
 - Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Bauarbeiten zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz.
- Verfahrenshinweise**
 - Der Gemeinderat hat am 12.10.1994 beschlossen, den Bebauungsplan wegen der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden zu ändern.
 - In seiner Sitzung am 29.11.1995 entschied der Gemeinderat, das Aufstellungsverfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durchzuführen, da die Änderung des Bebauungsplanes der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dient.
 - Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.1996 bis 05.07.1996 öffentlich ausgelegt.
 - Auf diese Auslegung wurde am 23.05.1996 durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit Schreiben vom 23.05.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer über die Auslegung informiert (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
 - Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 24.07.1996 behandelt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Dabei wurde auch beschlossen, die Änderung als eigenständigen Bebauungsplan zu behandeln ("Bereich nördlich der Pürschlingstraße").
 - Der aufgrund dieses Beschlusses überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung in der Zeit vom 19.8.1996 bis 27.9.1996 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Auf diese nochmalige Auslegung wurde am 05.08.1996 durch Anschlag an den Amtstafeln hingewiesen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit Schreiben vom 07.08.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer über die Auslegung informiert (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
 - Der Gemeinderat beschloß am 16.10.1996 diesen Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB).
 - Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 14.4.2000 durch Aushang bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

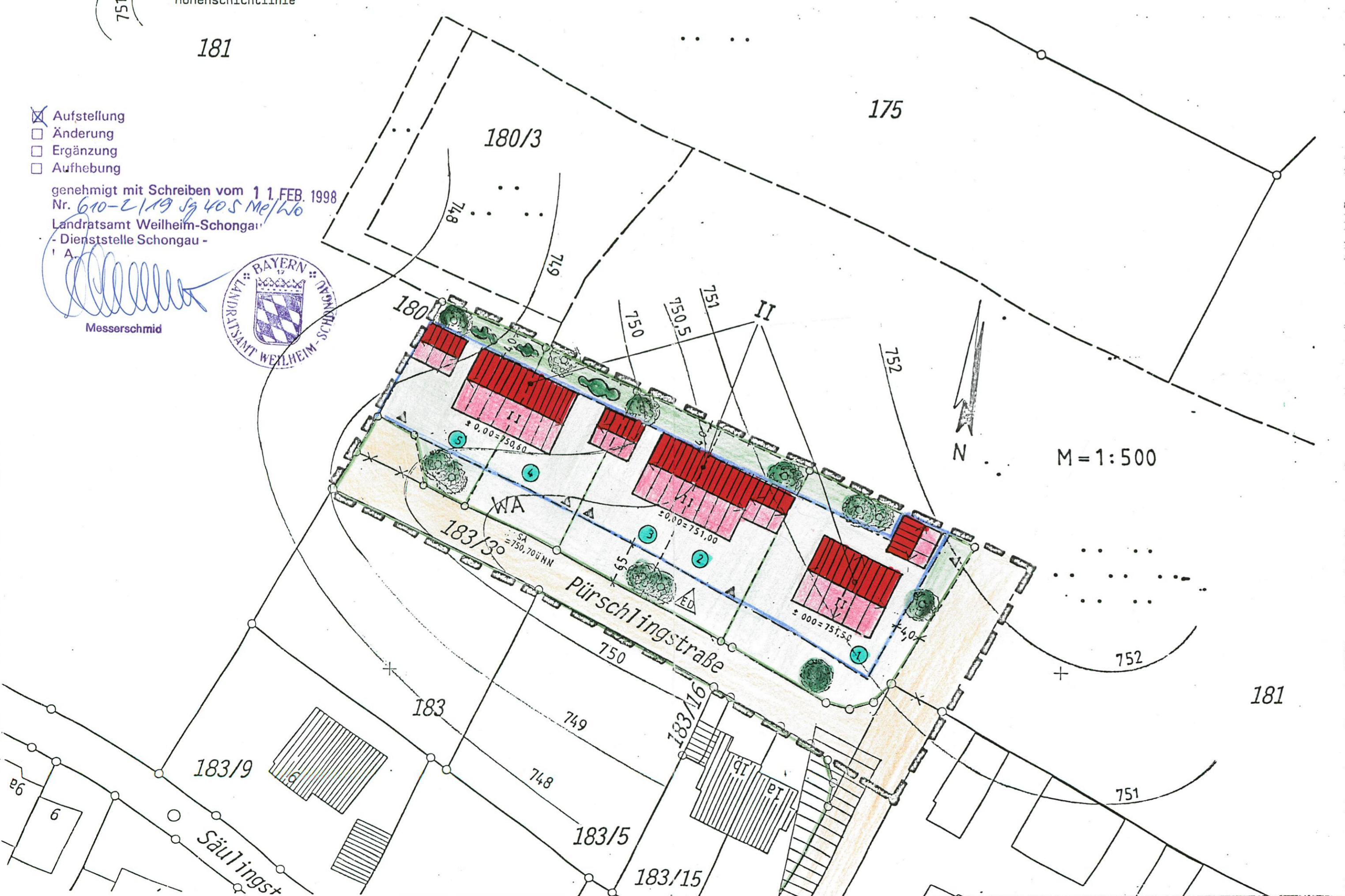
Hohenpeißenberg, den 14.4.2000
Karl Graf
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gemeinde Hohenpeißenberg
Zeichnung und städtebauliche Planung: Text und Verfahren:

Erwin Mooslechner
Hauptstraße 2
82383 Hohenpeißenberg

i.A. Schäffler

erstellt: 14.05.1996
ergänzt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses Nr.37 vom 24.7.1996
- nochmals ergänzt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 48 vom 16.10.1996



Aufstellung
 Änderung
 Ergänzung
 Aufhebung
 genehmigt mit Schreiben vom 11. FEB. 1998
 Nr. 610-2/19 Sg 40 S Me/20
 Landratsamt Weilheim-Schongau
 Dienststelle Schongau -
 A.
 Messerschmid

