



BEBAUUNGSPLAN "NOERDLICH DER WETTERSTEINSTRASSE" DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG

DIE GEMEINDE HOHENPEISSENBERG ERLASST AUFGRUND § 9 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN VEREINIGUNG MIT § 2 ABS. 1 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MASSNAHMEN G) ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FUER DEN FREISTAAT BAYERN, ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAY BO) UND DER VERORDNUNG UEBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTUECKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

I. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmen G aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse Nr. 694 vom 28.9.95 sowie Nr. 27 vom 19.6.96
II. Der Gemeinderat beschloß am 16.10.96 den geänderten Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB).
Hohenpeissenberg, den 13.11.96
Karl Graf
1. Bürgermeister



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RAEUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- z.B. GF 310 HOECHSTZULAESSIGE GESCHOSSFLAECHE INNERHALB DER BEBAUUNGSGRENZEN IN QUADRATMETERN
- I+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOECHSTGRENZE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- OEFFENTLICHE STRASSENFLAECHE
- FUSSWEG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GA FLAECHE FUER GARAGEN UND STELLPLAETZE, SOWEIT AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULAESSIG, MIT ANGABE DER ZWECBESTIMMUNG, Z.B. ALS GARAGE
- TG FLACHDACHGARAGEN ZWISCHEN, WOBEI DAS DACH ZU BEGRUEN IST
- ▽ EINFART
- OEFFENTLICHE GRUENFLAECHE, WEGEBEGLEITGRUEN
- OEFFENTLICHE GRUENFLAECHE
- BAEUME ZU PFLANZEN, L.T. GEHOELZLISTE (7.3)
- BAEUME BESTAND
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ZUFAHRTSBEREICHE OHNE ENFRIEDUNG
- VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
- STUETZMAUER BEGRUENT
- z.B. 3 MASSZAHL IN METERN
- OEFFENTLICHER PARKSTREIFEN FUER Z.B. 2 STELLPLAETZE

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTUECKSGRENZE
- X ○ AUFZUHEBENDE GRUNDSTUECKSGRENZE
- z.B. 129 FLURNUMMER
- BESTEHENDE GEBAEUDE INNERHALB/AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTUECKSGRENZE
- UNVERBINDLICHER VORSCHLAG FUER FORM UND SITUIERUNG DER WOHN- UND NEBENGEBAEUDE
- ① PARZELLENUMMER (Z.B. PARZELLE 1)

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER NUTZUNG

1.1 FUER DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD ALLGEMEINES WOHN-GEBIET (WA) NACH § 4, ABS. 1, 2 UND 4 BAU NVO FESTGESETZT.

2. MASS DER NUTZUNG

- 2.1 DIE HOECHSTGRENZE DER BAULICHEN NUTZUNG IST DURCH DIE GESCHOSSZAHL UND DIE UEBERBAUBARE GRUNDFLAECHE BESTIMMT. DIE HOECHSTZULAESSIGE GESCHOSSFLAECHE WIRD GRUNDSTUECKSWEISE FESTGESETZT. DIE MAXIMALE ZULAESSIGE GFZ WIRD AUF 0,45 FESTGELEGT.
- 2.2 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD MIT I+D ALS HOECHSTGRENZEFESTGESETZT. IN STEILEREN HANGLAGEN KANN DIE ZULAESSIGE GESCHOSSFLAECHE 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 D. BAYER. BAUORDNUNG ZULAESSIG UND AUF DIE GESCHOSSFLAECHE ANZURECHNEN.
- 2.4 DIE MAXIMALE TRAUFOEHE AN DER SUEDL. HANGSEITE DARF 6 m UEBER DER NATUERLICHEN ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHOERDE FESTGESETZTEN GELAEENDEBERKANTE NICHT UEBER-SCHREITEN. IN DER ANSICHT DUERFEN NUR ZWEI VOLLGESCHOSSE ERSCHEINEN. DIE OK. KELLERDECKE WIRD BEZOGEN AUF DEN FUER JEDES GEBAEUDE IN EINEM EIGENEM PLAN. BZW. DURCH DAS KREISBAUAMT FESTGELEGT.
- 2.5 TRAUFOEHNEN DER GARAGEN AN DER TALSEITE MAX. 2,75m.

3. BAUWEISE

- 3.1 FUER DEN GELTUNGSBEREICH WIRD ALLGEMEIN OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.
- 3.2 IM GELTUNGSBEREICH SIND NUR WOHN- UND GEBAEUDE MIT NICHT MEHR ALS DREI WOHN-EINHEITEN PRO GRUNDSTUECK ZULAESSIG. JE DOPPELHAUSHAELFTE IST NUR 1WE ZULAESSIG.
- 3.3 DIE UEBERBAUBAREN GRUNDSTUECKSFLAECHE SIND DURCH DIE EINGETRAGENEN BAUGRENZEN FESTGESETZT.
- 3.4 DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST DURCH DIE HAUPTFIRSTRICHTUNG NACH PLANEINTRAG FESTGESETZT.
- 3.5 WINTERGARTEN, PERGOLAN SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN BIS ZU EINER GROSSE VON 15 m² ZULAESSIG. ABSTANDSFLAECHEN GEMAESS ART 6 BAY. BO. SIND EINZUHALTEN.

4. BAULICHE GESTALTUNG

- 4.1 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD FUER ALLE GEBAEUDE SATTEL-DACH MIT EINER NEIGUNG VON 23 - 27 GRAD UND EINEM DACHUEBERSTAND VON MIN. 60cm MAX. 1,20m FESTGESETZT. ERDGESCHOSSIGE ANBAUTEN, WIE GARAGEN UND FREI-SITZE, KOENNEN AUCH DURCH ABSCHLEPPEN DES HAUPTDACHES MIT IN DIE DACHFLAECHE EIN-Bezogen, ODER DURCH ANSETZEN VON PULTRAECHERN AUSGEFUEHRT WERDEN.
- 4.2 ALS GRUNDFORM FUER DIE GEBAEUDE EINSCHL. NEBENANLAGEN IST EIN RECHTECK ZU VERWENDEN, DESSEN TRAUFOEHE MIN. 1/5 LAENGER ALS DIE GIEBELSEITE IST. DACHGIEBEL SIND MIT EINER TRAUFOEHE MIT MIN. 1,50m AUSZUBILDEN.
- 4.3 FUER DIE DACHDECKUNG SIND BEI ALLEN GEBAEUDEN NUR NATURROTE ZIEGEL ODER BETON-DACHPANNEN ZULAESSIG. DIE ANORDNUNG VON DACHGAUBEN UND DACHEINSCHNITTEN IST UNZULAESSIG. JE WOHNHEIT SIND ZWEI DACHFLAECHEFENSTER BIS ZU EINER GROSSE VON 0,75 x 1,20m ZULAESSIG. KNIESTOECKE SIND NUR BEI HAUSTYP I+D (MAX. 1,40m) ZULAESSIG.
- 4.4 FUER DIE AUSSENWANDFLAECHEN DER GEBAEUDE IST WEISSER ODER HELLER PUTZ UND NATURFARBEN BEHANDELTES HOLZ ZU VERWENDEN. FASSADENVERKLEIDUNGEN AUS METALL, KUNSTSTOFFEN UND ASBESTZEMENT - GEBIINDENEN STOFFEN SIND NICHT ZULAESSIG. EBENSOWIE DIE VERWENDUNG VON FARBTROPFTRANSPARENTEN KUNSTSTOFF-PLATTEN UND STROMMATTEN ALS SICHTSCHUTZ.
- 4.5 DIE OBERKANTE DER KELLERDECKE DARF MAX. 0,30 m UEBER DER FERTIGEN STRASSENBERKANTE LIEGEN. (KIRCHWEG OST- WESTRICHTUNG)
- 4.6 SONNENKOLLEKTOREN SIND AUF HAUPT- UND NEBENGEBAEUDEN IN ZUSAMMEN-HAENGENDEN STREIFEN UNMITTLBAR ANSCHLIESSEND AN TRAUFE, ORTGANG ODER FIRST EINZUBAUEN.
- 4.7 PERGOLAN UND WINTERGARTEN SIND NUR DANN ZULAESSIG, WENN SIE IN FORM, WERKSTOFF UND FARBE IM EINKLANG MIT DEM BAUKORPER UND DEM ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD STEHEN.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

- 5.1 NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAU NVO SIND MIT AUSNAHME VON OEFFENTLICHEN FERNSPRECHZELLEN, OEFFENTLICHEN BRIEF-KAESTEN, POLIZEI- UND FEUERWEHREINRICHTUNGEN, ANLAGEN FUER DIE UNTERBRINGUNG VON BEWEGLICHEN MUELLBEHALTERN, OFFENE HOLZLAGER, EINRICHTUNGEN ZUM WAESCHEN-TROCKNEN UND TEPPICHLOEFFEN, SOWIE EINRICHTUNGEN FUER KINDERSPIEL- UND SPORT-GERAETE, NICHT ZULAESSIG.
- 5.2 FUER JEDE WOHNHEIT IST MINDESTENS EINE GARAGE UND ZWEI STELLPLAETZE AUF PRIVATEM GRUND VORZUSEHEN. GA- VORPLATZ IST ALS STELLPL. ANRECHENBAEHRIG.
- 5.3 GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ODER DEN HIERFUER GESONDERT AUSGEWIESENEN FLAECHEN ZULAESSIG.
- 5.4 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLAETZE SIND IN WASSERDURCHLAESSIGER BAUART, WIE RASENGITTERSTEINE, VERBUNDPLASTER UDL., ZU BEFESTIGEN.
- 5.5 ABSTURZSICHERUNGEN AN BEGRUENTEN GARAGENDAECHER SIND DURCH BEPLANTZE, UM MIN. 50 cm ZURUECKGESETZTE UMWEHRUNGEN UND DGL., ZU BEFESTIGEN.

6. ENFRIEDUNGEN

- 6.1 SOWEIT KEINE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GETROFFEN SIND, SIND ALS ENFRIEDUNG DER BAUGRUNDSTUECKE ENTLANG VON OEFFENTLICHEN STRASSEN, UND WEGEN HOLZZAELNE OHNE SOCKEL, AN SEITLICHEN UND RUECKWAERTIGEN GRUNDSTUECKSGRENZEN MASCHENDRAHTZAELNE (HINTERPLANTZ) BIS ZU EINER HOEHE VON 1,0m ZULAESSIG.

* AUSNAHME: GARAGEN AUF PARZELLEN 7 UND 8

7. LANDSCHAFT UND GRUENORDNUNG

- 7.1 DAS GELAEENDE IST IN SEINER NATUERLICHEN FORM, SOWEIT ALS MOEGLICH, ZU ERHALTEN. STOERENDE ERDAUFHAEUFUNGEN UND ABRAGUNGEN SIND NICHT ZULAESSIG.
- 7.2 IM GELTUNGSBEREICH SIND SAEMTLICHE VERSORGUNGSLEITUNGEN ZU VERKABELN. BZW. IM BODEN ZU VERLEGEN. FUER DOPPEL- UND MEHRFAMILIENHAUSER SIND GEMEINSCHAFTSANTENNEN VORZUSEHEN. DIE ERRICHTUNG VON OBERDISCHEN LAGERBEHALTERN FUER FLUESSIGE UND GAS-FOERMIGE STOFFE, SOWIE DAS ABSTELLEN VON WOHNWAGEN IM FREIEN IST NICHT ZULAESSIG.
- 7.3 FUER DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN, NEU ZU PFLANZENDEN BAEUME, KOENNEN FOLGENDE, EINHEIMISCHE GEHOELZE VERWENDET WERDEN:

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
BETULA VERRUCOSA	SANDRIEHE
FAGUS SILVATICA	ROTBUECHE
FRAXINUS EXCELSIOR	GEHOELZ-ESCH
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
LARIX DECIDUA	LAERCH
QUERCUS PEDunculata	STIEL- ODER SOMMEREICHE
ROBINIA PSEUDACACIA	ROBINIE, SCHEINAKAZIE
SORBUS AUCUPARIA	GEMEINE EBERSCH
KRIMLINDE	TILIA EUCLORATA
TILIA INTERMEDIA	HOLLAENDISCHE LINDE
TILIA TOMENTOSA	SILBERLINDE
ULMUS GLABRA	BERGULME

 FUER STRAEUCHER UND HECKEN SOLLN FOLGENDE ARTEN VERWENDET WERDEN:

CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
CORNUS MAS	KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA	ROTER HARTRIESEL
CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
CRATAEGUS NONOBYNA	WEISSDORN
LIGUSTRUM VULGARE	GEMEINE HECKENKIRSCH
LONICERA XYLOSTEUM	HUNDSROSE
ROSA CANINA	WILDROSE
ROSA MULTIFLORA	SALWEIDE
SALIX CAPREA	TRAUBENHOLUNDER
SAMBUCUS RECEMOSA	WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM LANTANA	

7.4 DIE NEU ZU PFLANZENDEN BAEUME WERDEN IM BEREICH DER OEFFENTLICHEN STRASSEN, WEGE UND GRUENFLAECHEN, DER VORGEARTEN UND DER PRIVATEN GRUENFLAECHEN AN DEN RAENDERN DES BAUGEBIETES FESTGESETZT. DARUEBER HINAUS IST JE 300 cm GRUNDSTUECKSFLAECHE EIN BAUM L.T. GEHOELZLISTE (7.3) ZU PFLANZEN. DIE ANPFLANZUNG VON OBSTBAEUMEN UND OBST- UND ZIERSTRAEUCHERN WIRD DURCH VON NICHT STANDORTGEMESSEN, FREMDARTIGEN GEHOELZEN, SOWIE DIE VERPFLANZUNG VON FICHTEN UND THUEN FUER HECKENPFLANZUNGEN IST NICHT ZULAESSIG.

8. VER- UND ENTSORGUNG

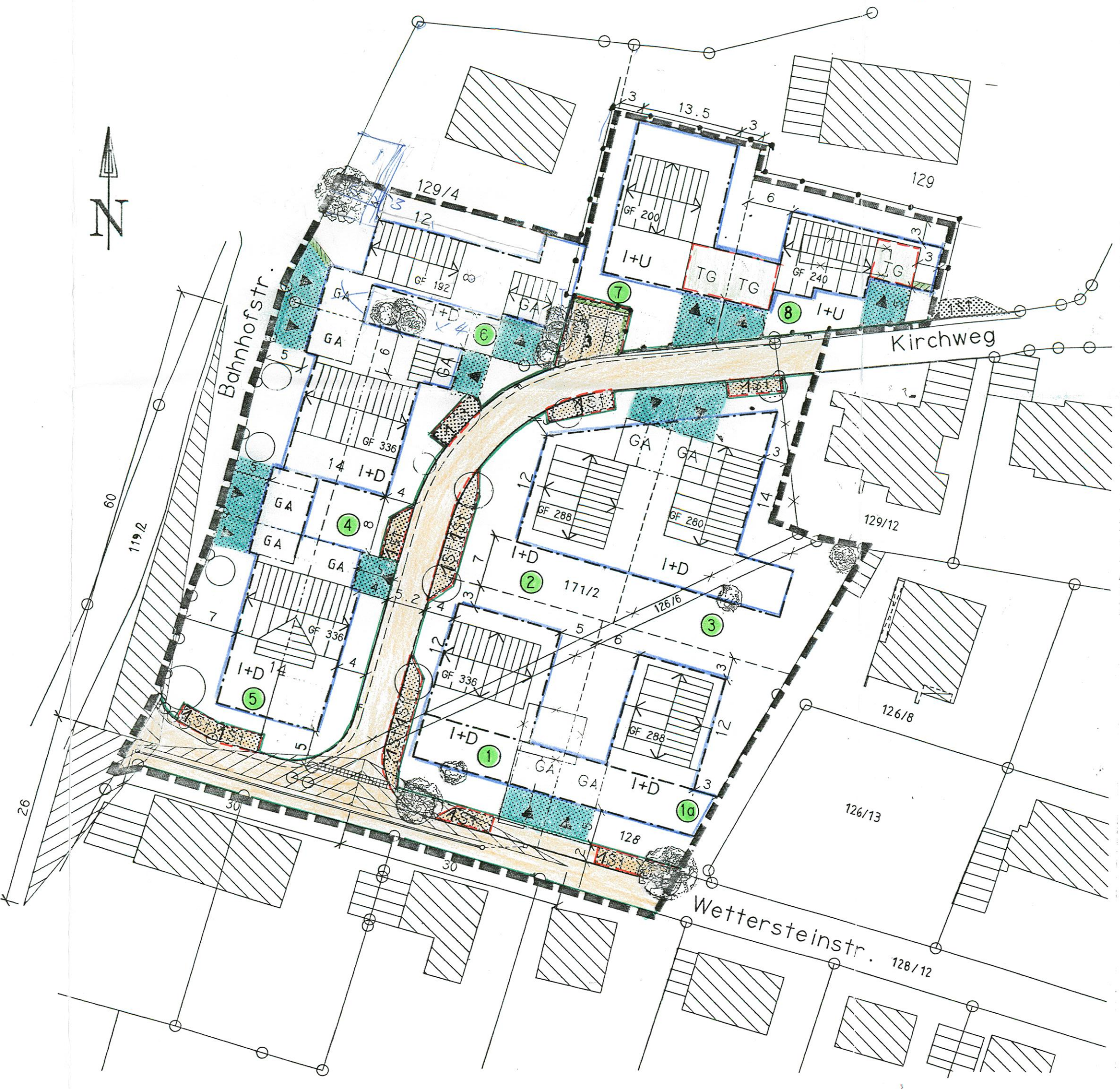
- 8.1 DAS BAUGEBIET IST AN DIE GEMEINDLICHE WASSERVERSORGUNG SOWIE AN DIE MUELLBESEITIGUNG ANZUSCHLIESSEN. DIE ABWASSER SIND ENTSPRECHEND DER GEMEINDLICHEN SATZUNGEN IN DIE KANALISATION EINZULEITEN. DAS UEBER DIE DACHFLAECHE ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST IN REGENWASSER-SAMMELSCHAECHEN AUFZUFANGEN. NUR DAS UEBERLAUFENDE WASSER DARF DER KANALISATION ZUEGFUEHRT WERDEN.
- 8.2 STANDPLAETZE FUER ABFALLBEHALTER SIND IN DER NAEHE DER GEBAEUDE VORZUSEHEN UND ANGMESSENEN ZU VERKLEIDEN UND EINZUPFLANZEN.
- 8.3 SAEMTLICHE VERSORGUNGSLEITUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGS-PLANES SIND ZU VERKABELN BZW. IM BODEN ZU VERLEGEN. DIE RECHTE DER DEUTSCHEN BUNDESPOST NACH DEM TELEGRAPHENWEGEGESETZ BLEIBEN DAVON UNBERUEHRT.
- 8.4 DAS BAUGEBIET IST AN DAS HYDRANTENNETZ DER GEMEINDE HOHENPEISSENBERG ANZUSCHLIESSEN.

D HINWEISE

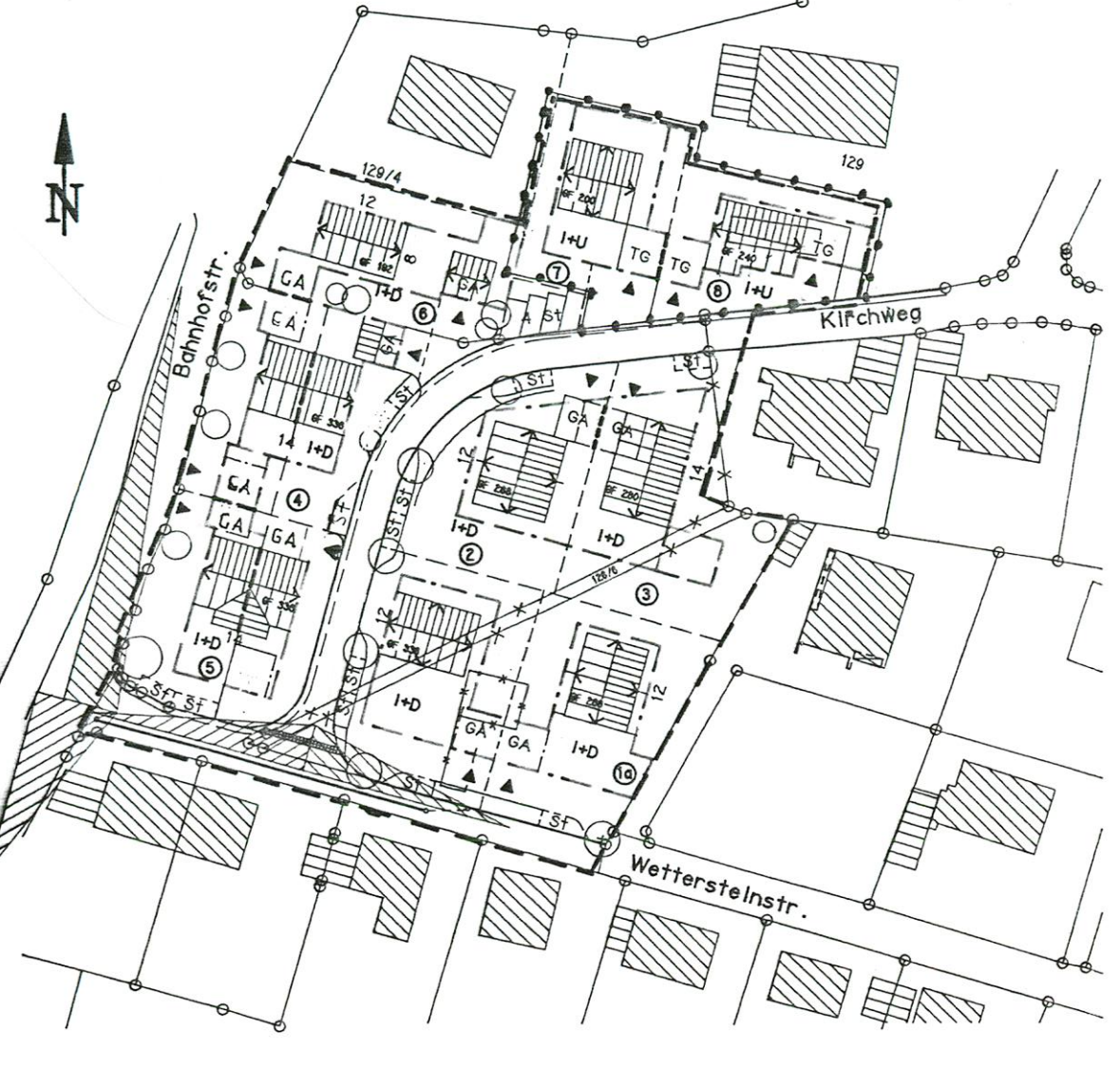
- 1. DIE GEBAEUDE SIND GEGEN HOHEN GRUNDWASSERSTAND ZU SCHUETZEN.
- 2. DIE MIT 177 kg/m² ANZUSETZENDE SCHNEELAST IST ZU BEACHTEN.
- 3. DURCH AUSBRINGUNG VON LANDWIRTSCHAFTSDUENGER KOENNEN GERUCHS-IMMISSIONEN AUFTRETEN.
- 4. ENTSTEHENDE LAERM- UND GERUCHSBEAESTIGUNGEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFABRIKZEUGE SIND VON BEWOHNERN DES WOHNGEBIETES AUCH ZU FUER SIE - UNGEWOENLICHEN ZEITEN ZU DUEDEN.
- 5. BODENKNAELER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG VON BAUMASSNAHMEN ZUTAGEKOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 6 DSCHG.

VERFAHREN

- A. DER GEMEINDERAT HAT AM 15.12.1993 BESCHLOSSEN, EINEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN UND DAS VERFAHREN NACH DEN VORSCHRIFTEN DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BAU GB-MASSNAHMEN G) DURCHFUEHREN, WEIL DER BEBAUUNGS-PLAN DER DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNRAUMBEDARFES DER BEVOELKERUNG DIENLICH.
- B. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 13.3.1994, DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN ORTSUEBLICH BEKANNTGEMACHT (§ 2 ABS. 1 BAU GB).
- C. DER GEMEINDERAT BESCHLOSS AM 2.3.1994, DEN BEBAUUNGSPLAN ZUR OEFFENTLICHEN EINSICHTNAHME AUSZULEGEN.



BEBAUUNGSPLAN "NOERDLICH DER WETTERSTEINSTRASSE" -UEBERSICHTSPLAN- M 1:1000



GEZEICHNET AUF DER GRUNDLAGE DER AMTLICHEN FLURKARTE 17-19-14, 15
FUER DIE FLURNUMMERN: 171/2 / 128/ / 129/
TEILFLAECHE VON FLURNUMMERN: 171/2, 128/, 129/, 129/4, 126/6
MASSTAB 1 : 1000 / 1 : 500
ERSTELLT: 2.3.1994
ERGAENZT: AUFGRUND DER GEMEINDERATSBESCHLUESSE Nr. 714, 715, 716 VOM 18.5.94
PLANFERTIGER: GEMEINDE HOHENPEISSENBERG BAUAMT
Erwin Mooslechner
Hauptstrasse 2
82363 HOHENPEISSENBERG