

Bebauungsplan " Westliche Brandachstraße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Präambel

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 WO	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
GR	höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude ohne Garagen und Nebengebäude; 160 m ² je Einzelhaus, 95 m ² je Doppelhaushälfte-DHH.
II	höchstens zwei Vollgeschosse
WH	talseitig höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite, gemessen von der Geländeoberkante an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut.
WH a)	6,50 m für Gebäude mit Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss, Dachgeschoss ohne Kniestock, Doppelpfette über dem Obergeschoss mit höchstens 40 cm Höhe, gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand.
WH b)	5,00 m für Kniestockgebäude, Obergeschoss mit folgenden Kniestockhöhen: bei DN 24 bis 28 Grad höchstens 1,60 m und mindestens 1,20 m, bei DN 35 bis 38 Grad höchstens 1,20 m, jeweils gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand
o	offene Bauweise
E	-nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
o	Pflanzgebot heimischer Laubbaum
o	Pflanzgebot Obstbaum
o	Pflanzgebot Gehölzstruktur

DN	Dachneigung, entweder 24 bis 28 Grad oder 35 bis 38 Grad
---	Baugrenze
---	Grenze des Geltungsbereiches
▨	private Grünfläche
▭	öffentliche Verkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
4,5	Maßangabe in Meter (z. B. 4,5)
▼	Ein- und Ausfahrt
①	Baubereich
→	Hauptfirstrichtung zwingend
↕	Hauptfirstrichtung wahlweise
SI	öffentlicher Stellplatz, wasserdurchlässig

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

199/6	Flummer, z. B. 199/6
o	bestehende Grundstücksgrenze
✕	Vorschlag für eine aufzuhebende Grundstücksgrenze
---	Teilungsvorschlag
▨	unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung des geplanten Baukörpers
▭	bestehendes Gebäude
100-GGG	Wasserleitung
300-STZ	Mischwasserkanal Steinzeugrohr
500-B	Mischwasserkanal Betonrohr
OH	Oberflurhydrant

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung-BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse und unterschiedliche Wandhöhen. Die höchstzulässige Grundfläche beträgt für Einzelhäuser 160 m², für Doppelhaushälften 95 m². Im gesamten Geltungsbereich sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Wandhöhe a) mit höchstens 6,50 m gilt für Gebäude mit Erd- und Obergeschoss als Vollgeschoss, Dachgeschoss ohne Kniestock, wobei eine Doppelpfette über dem Obergeschoss mit einer Höhe von höchstens 40 cm zulässig ist.

Wandhöhe b) mit höchstens 5,00 m gilt für Kniestockgebäude mit folgenden Kniestockhöhen im Obergeschoss:

bei einer Dachneigung von 24 bis 28 Grad höchstens 1,60 m und mindestens 1,20 m sowie bei einer Dachneigung von 35 bis 38 Grad höchstens 1,20 m, jeweils gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand.

Die höchstzulässige Wandhöhe wird festgelegt als Höchstmaß, gemessen von der Geländeoberkante an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der talwärtigen Traufseite (nordwestliche Gebäudeecke).

Mit dem Bauantrag ist ein Höhenrasterplan einzureichen.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgelegt. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauräume errichtet werden. Bei Hauptgebäuden muß die Traufseite mindestens ein Fünftel länger sein als die Giebelseite.

4. Wohneinheiten

Es sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen, deren Dachneigung entweder 24 bis 28 oder 35 bis 38 Grad beträgt. Die Dacheindeckung kann mit naturroten oder altfarbenen engobierten Dachpfannen erfolgen.

Dacheinschnitte ("negative Gauben") sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

6. Fassadengestaltung (Entfällt)

7. Nebengebäude

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Artikel 6 und 7) sind zu beachten. Garagen und Nebengebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Der Dachgeschossausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung ist unzulässig.

8. Einfriedungen

Es sollen straßenseitig Holzzäune mit einer Höhe von höchstens 1,00 m errichtet werden. Zwischenzäune können auch aus Maschendraht bestehen; sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Für die Grundstückseinfriedung dürfen auch Zäune aus Metall bis zu einer Höhe von 1,00 m verwendet werden.

Gartenmauern, Stützmauern und Zaunsockel zur freien Landschaft sind nicht zulässig. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) hinterpflanzt werden. Zur freien Landschaft sind geschnittene Hecken nicht zulässig.

9. Gartenflächen, private Grünflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum aus folgender Liste in der Qualität Hochstamm, StU 18-20 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen:

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Fagus sylvatica (Buche)

Die Pflanzung gemäß den Darstellungen des zeichnerischen Teils wird auf die obige Verpflichtung angerechnet.

Für die geplanten Gehölzpflanzungen auf der privaten Grünfläche am Südrand des Geltungsbereiches sind die nachstehenden aufgeführten Arten zu verwenden. Die Gehölze sind aus autochthoner Herkunft zu beziehen. Sträucher, verpflanzt, mind. 100 bis 150 cm, ohne Ballen. Die Pflanzung erfolgt im Abstand von 1,00 x 1,50 m. Bei Verwendung größerer Pflanzqualitäten kann ein entsprechend größerer Abstand gewählt werden.

- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Hartriegel (Comus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hunds-Rose (Rosa canina)

Für die Anlage der Obstwiese werden die in der Begründung angegebenen Sorten empfohlen.

10. Regenrückhaltung

Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenwassersammelschächten aufzufangen. Nur das dabei überlaufende Wasser darf dem Mischkanal zugeführt werden. Für jeweils 100 m² versiegelter Fläche sind mindestens zwei Kubikmeter Rückhalteraum zu schaffen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

D) Hinweise:

1. Bodengründung

Die Gründung der Gebäude sollte über Grundplatten erfolgen. Zum Schutz vor Schichtenwasser sollten Kellergeschosse druckwasserdicht ausgeführt und Ringdrainagen angelegt werden.

2. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,77 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen.

3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Artikel 8 Denkmalschutzgesetz).

4. Abwehrender Brandschutz

Die Straßen müssen für eine Achslast von 10 Tonnen ausgelegt sein. Verkehrsberuhigende Maßnahmen dürfen die Beweglichkeit von Rettungsfahrzeugen ganzjährig nicht behindern. In Abständen bis zu 80 Metern müssen Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 Litern pro Minute installiert sein.

Verfahrensvermerke

1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 03.11.2004 (Anliegerversammlung)
2. Aufstellungsbeschuß am 15.12.2004 (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB)
3. frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB vom 18.01 bis 25.02.2005
4. Billigungs- und Auslegungsbeschuß am 06.04.2005
5. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) und der öffentlichen Auslegung am 12.04.2005
6. öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Fassung vom 06.04.2005) in der Zeit vom 20.04. bis 23.05.2005 mit Begründung, Umweltbericht und Stellungnahme "Fachlicher Naturschutz" (§ 3 Abs.2 Satz 1 BauGB)
7. Unterrichtung der Behörden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 11.04.2005
8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB am 01.06.2005

Hohenpeißenberg, den 08.06.2005

Graf
1. Bürgermeister

9. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit Zusatzklärung am 10.06.2005
10. somit rechtskräftig seit 10.06.2005 (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB)

Hohenpeißenberg, den 13.6.05

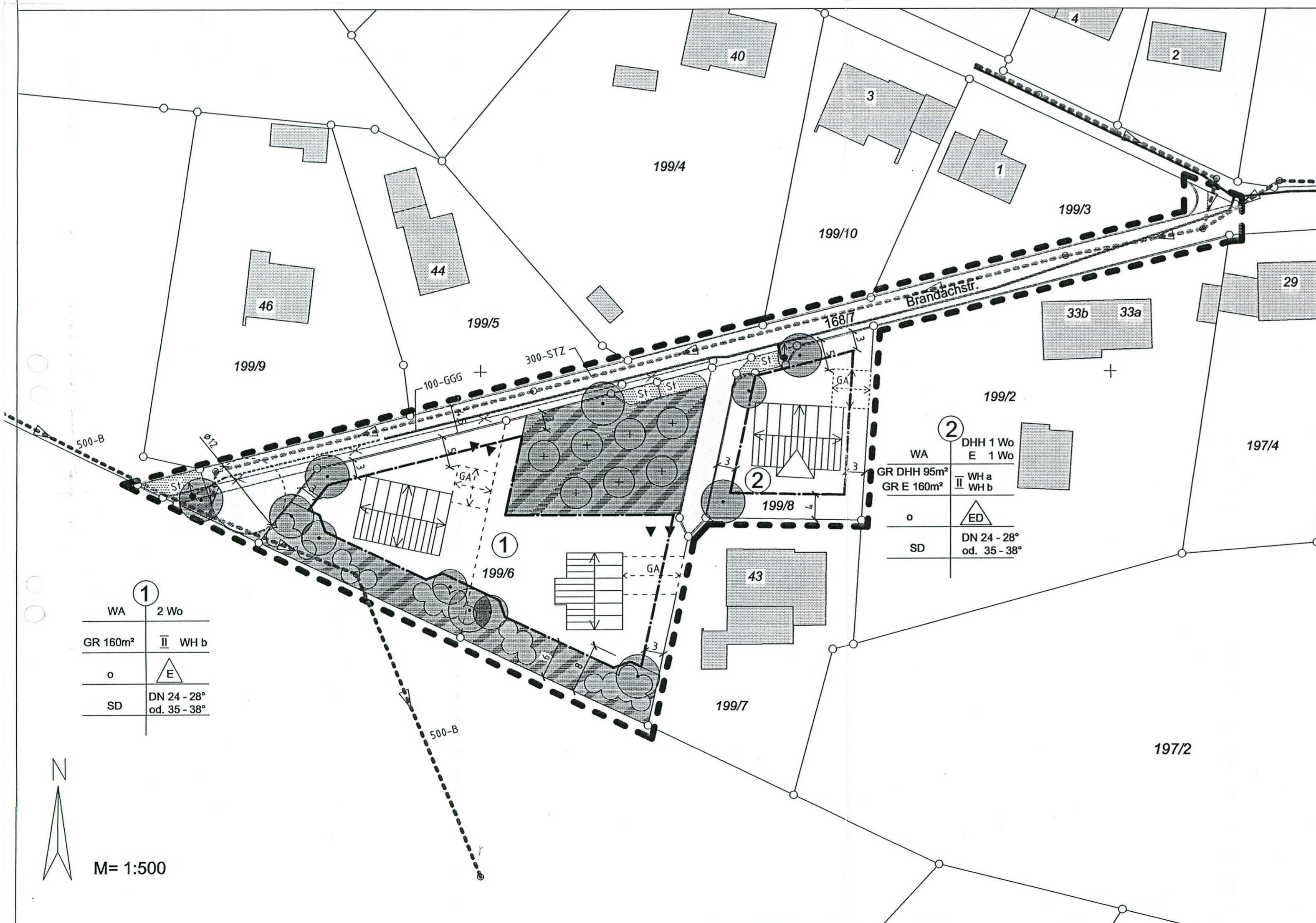
Graf
1. Bürgermeister

PLANFERTIGER:
Gemeinde Hohenpeißenberg
- Baumt -

im Auftrag:
Erwin Mooslechner
Hauptstraße 2
82 383 Hohenpeißenberg

Für Grünordnungsplan u. Umweltbericht

hofmann & dietz
architekten bdb. bdl.
Landschaftsplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2
87 660 Markt Irsee



M= 1:500