



Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 73

Peiting „Bahnhof Ost“

mit integriertem Grünordnungsplan

für den Bereich ehemaliges Bundeswehrgelände südlich der Bahnhofstraße und Bahnhofstrasse westlich der Schönriedlstrasse und östlich der Kohlenstraße.



Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Peiting erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 140 Nr. 4 BauGB, der Art. 6 Abs. 5, 79 und 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 Bay-NatSchG und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Inhaltsverzeichnis

mit integriertem Grünordnungsplan.....	1
Ermächtigungsgrundlage.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	2
A. Planzeichnung.....	3
B. Zeichenerklärung.....	3
C. Textliche Festsetzungen.....	3
C.1. Allgemeine Vorschriften.....	3
§ 1 Bestandteile.....	3
§ 2 Geltungsbereich.....	3
§ 3 Baunutzungsverordnung.....	3
C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text.....	3
§ 4 Art der baulichen Nutzung.....	3
§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	4
§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
§ 7 Grundwasserschutz.....	4
§ 8 Grünordnung und Naturschutz.....	5
§ 9 Immissionsschutz.....	7
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen.....	7
§ 11 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	8
§ 12 Werbeanlagen.....	9
§ 13 Sonstige Festsetzungen.....	9

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1 : 500 in der Fassung vom 23.05.2017

B. Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Zeichenerklärung zur Planzeichnung.

C. Textliche Festsetzungen

C.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D), den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil E) sowie den Anlagen (Teil F), jeweils in der Fassung vom 23.05.2017

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

C.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude/Wohnungen
- Wohngebäude. Ergänzend zur Wohnnutzung sind im

Erdgeschossbereich nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, eine Cafe- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinschaftsräume für die EOF Bewohner zulässig.

- Zum Schutz der vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie soziale und sportliche Anlagen ausgeschlossen. Sie eignen sich nicht für den Wohncharakter der Anlage.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Abstand aneinander zu bauen.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

§ 7 Grundwasserschutz

- (1) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickern kann.
- (2) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA- M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, zur Versickerung zu bringen.
- (3) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Peiting in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen.

§ 8 Grünordnung und Naturschutz

- (1) Für Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten und Qualitäten festgesetzt:

Artenliste Bäume:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie
Salix alba/ 'Tristis'	Silber-Weide/ Trauer-Weide
Tilia in Arten	Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Aesculus carnea 'Briotii	Scharlach-Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche

Artenliste Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche

Pflanzenqualität/Pflanzdichte:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 20-25 cm
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 18-20 cm.
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum
(Gütebestimmung FLL)
Hochstämme 4mal verpflanzt mit Ballen,

Stammumfang 20-25 cm

Obstbäume

Hochstamm 3mal verpflanzt mit Ballen,
Stammumfang 14-16 cm.

Heckenpflanzen

Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus silvatica
2mal verpflanzt mit Ballen, geschnitten, Höhe 150-175 cm

Ligustrum vulgare 'Atrovirens'

Verpflanzt, 8 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzdichte: mind. 2,5 Stück/m

- (2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen:
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen oder an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mind. 1,2 m haben.
- (3) Im Bereich von Tiefgaragen ist ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,60 m Tiefe zu gewährleisten. Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 1,0 m Tiefe und einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein.
- (4) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein. Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.
- (5) Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- (6) Der zu erhaltende Baumbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- (7) Das Straßenbegleitgrün kann für erforderliche Grundstückszufahrten/-zugänge unterbrochen werden.
- (8) Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Auf die geplante Wohnbebauung ist mit Lärmeinwirkungen herrührend vom Bahnverkehr, Straßenverkehr und der gewerblichen Nutzung nördlich der Bahnhofstraße zu rechnen. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird der Innenhof geschützt. Aufenthaltsräume sollen soweit möglich in Richtung Innenhof angeordnet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 in der zur Bauantragstellung bauaufsichtlich eingeführten Fassung einzuhalten. Im Zuge der Baueingabe ist der Nachweis des "Schallschutz gegen Außenlärm" zu führen und die schalltechnische Qualität der Außenbauteile, insbesondere der Fenster sowie die Notwendigkeit fensterunabhängiger Lüfter festzulegen. Hierbei sind alle maßgeblichen Lärmquellen zu berücksichtigen."
- (2) Tiefgaragen
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen aus Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten, sind die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen und die Innenwände der Einhausungen schallabsorbierend zu verkleiden. Die Lage von Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist so zu wählen, dass die Beeinträchtigung umliegender Nutzungen minimiert wird. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss hierzu ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt werden.
- (3) Luftschadstoffe
Als Festbrennstoffe für Feuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV (kleine und mittlere Feuerungsanlagen) sind nur Holzpellets zulässig, die nach Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind. Andere Festbrennstoffe, wie z.B. Stückholz, Holzkohle, Stein- oder Braunkohle sind nicht zulässig.

§ 10 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Für größere Fassadenflächen sind nur gebrochene Farbtöne zulässig. Hauptgebäude müssen verputzt, mit vorgesetzten Plattenverkleidungen oder mit gebietstypischen Holzbekleidungen ausgebildet werden. Die Fassadenfarben und -materialien sind mit der Gemeinde Peiting abzustimmen.
- (2) Die Dächer neu entstehender Geschößwohnungsbauten EOF und WE-Haseitl sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden. Die Dächer der Reihen- und Stadthäuser sind als flachgeneigte Pultdächer mit extensiver Begrünung auszubilden.
- (3) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

- (4) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständigung auf dem Dach generell zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über den oberen Dachabschluss hinausgehen dürfen.
- (5) Antennenanlagen als Sat „Antennenschüsseln“ sind nicht zulässig.
- (6) Einfriedungen
Im Bereich Reihenhäuser und Stadthäuser sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen südlich der Gebäude als maximal 1,0 m hohe Metallstab- oder Stahlmattenzäune zulässig, die mit Hecken gem. § 8 Abs. 1 zu hinterpflanzen sind. Weitere Einfriedungen sind unzulässig.

§ 11 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Für Wohnnutzung WE-Haseitl ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Für die EOF Wohnungen ist je Wohneinheit 0,7 Stellplatz nachzuweisen. Bei den Reihen- und Stadthäusern sind bei einer Wohnfläche von über 120 m² je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind 10% von den erforderlichen Stellplätzen als Besucherstellplätze nachzuweisen.
Ansonsten gilt die GaStellV.

- (2) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Gerätehäusern mit einer Nutzfläche von bis zu 10 m², Pergolen und Mülltonnenboxen, sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird der Bereich der Stadthäuser vor der Garage als Stellplatz anerkannt, sofern in dem zugeordneten Wohngebäude nur eine Wohneinheit realisiert wird.

Besucherstellplätze im Bereich WA sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 5 dieser Satzung ist einzuhalten.

- (3) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist unzulässig.
- (4) Die Dachflächen der Garagen der Stadthäuser dürfen als Dachterrasse genutzt werden.
- (5) In den Bereichen, von Tiefgaragen müssen die Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mindestens 0,70 m Erdreich ausgebildet werden.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) In den allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig.
- (2)

§ 13 Sonstige Festsetzungen

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (2) Im Bereich zu verlegender Erdkabel muss die Oberkante von Tiefgaragendecken mindestens 0,60 m unter dem endgültigen Geländeniveau liegen.

Aufgestellt 23.05.2017
Rudolf Schlamberger
Architekt BDA