

ENTWURF

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Wellenbad und Füssener Straße“, Markt Peiting

Teil C – Festsetzungen und Hinweise durch Text

Fassung vom 25.07.2017

VORABZUG

Auftraggeber:



Markt Peiting
Hauptplatz 2
86971 Peiting

Verfasser:

Hesselberger
Architektur- und Stadtplanungs-GmbH
Dr. Wolfgang Hesselberger
Seestraße 6, 82335 Berg
Telefon: 016090924364
E-Mail: wolfgang@hesselberger.de

und



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) „Allgemeines Wohngebiet“

- (1) Als Art der baulichen Nutzung werden für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete 1 bis 11 ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. (1) und (2) Satz 1 und ausnahmsweise (3) BauNVO festgesetzt.
- (2) Der Geltungsbereich des Gewässerentwicklungskonzeptes wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- (1) Grundflächen (GR) gem. § 19 BauNVO innerhalb des jeweiligen Bauraumes:

Die maximal zulässigen Grundflächen der Hauptgebäude gem. § 19 Abs.4 BauNVO je Baugrundstück sind in den einzelnen, den Bauräumen zugeordneten Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt. Die Grundfläche je Hauptgebäude darf insgesamt um bis zu 15 %, überschritten werden von:

- Balkonen,
- hausnahen Terrassen

Die Grundfläche je Hauptgebäude darf, abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 90 % überschritten werden für:

- Garagen,
- Carports und
- Pkw- Stellplätze
- und ihrer jeweiligen Zuwegungen

- (2) Geschossflächen (GF) gem. § 20 BauNVO innerhalb des Bauraumes 6b:

Die maximal zulässigen Geschossflächen der Hauptgebäude gem. § 20 je Baugrundstück sind in den einzelnen, den Bauräumen zugeordneten Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt. In die GF sind die dort zulässigen Garagen einzurechnen. Zusätzlich zur GF sind 7% für Balkone und hausnahe Terrassen zulässig.

- (3) Höhe baulicher Anlagen: Wandhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Die Wandhöhe (WH) ist in den einzelnen Nutzungsschablonen zur Planzeichnung als Maximalwert (außer bei Bauraum 6b) festgesetzt. Sie bemisst sich von der Oberkante der Dachdeckung am geometrischen Schnittpunkt mit der Außenkante der Außenwand bis zur Oberkante des bestehenden und im Teil A mittels Höhenlinien dargestellten Geländes, bezogen auf den Anschnitt an das im B-Plan festgesetzte, bestehende Gelände. Für Gebäude mit Pultdach (außer Bauraum 3 und 4) gelten die festgesetzten Wandhöhen für die Traufseite. Für die Bauräume 3 und 4 gilt die Wandhöhe für den Pultdach-First. Die Höhenlage FFB-EG wird mit maximal 0,20 m über der gemittelten OK des Bordsteins der Erschließungsstraße vor dem Grundstück festgesetzt. Die WH für den Bauraum 6b ist aus Gründen des Immissionsschutzes zwingend mit 6,0 m festgesetzt. Wegen des geringfügigen Geländegefälles sind Über- oder Unterschreitungen dieser WH von max. 0,15 m zulässig.

(4) Grundstücksgröße

Eine Mindestgrundstücksgröße von 380 m² wird festgesetzt.

- (5) Der Dachausbau von Garagen und Nebengebäuden zu Wohnnutzungen ist nicht zulässig. Siehe hiervon abweichende Festsetzung für Bauraum 6b.
- (6) Für die Bauräume 1, 3, 4, 5, 6a, 8, 9,10 und 11 sind nur Einzelhäuser zulässig. Für die Bauräume 2 und 7 sind nur Doppelhäuser zulässig. Für den Bauraum 6b ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (7) Für die Bauräume 3 und 4 sind Geschosswohnungsbauten mit maximal je 8 bzw. 16 Wohnungen zulässig. Für Doppelhaushälften, Einzelhäuser (ausgenommen Bauräume 3 und 4) ist jeweils nur 1 WE, für die Grundstücke in den Bauräumen 6a und 6b ist nur 1 WE pro Baugrundstück zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Garagen und Carports sind nur im Geltungsbereich und nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen gemäß des Planzeichen 8.3 zulässig.
- (3) Für die Bauräume 3 und 4 ist eine gemeinsame Tiefgarage festgesetzt.
- (4) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mindestens 5,00 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Erschließungsstraße hin nicht eingezäunt werden.
- (5) Pkw-Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- (6) Nebengebäude (keine Garagen oder Carports) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien mit bis zu 25 m³ zulässig.

1.4 Abstandsflächenrecht

Die Regelung des Abstandsflächenrechts gemäß Bayerischer Bauordnung ist anzuwenden.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Anpassung für hausnahe Terrassen und Hauszugänge darf das bestehende Gelände an maximal zwei Hausfassaden um maximal 0,5 m abgegraben oder angeschüttet werden. Diese Geländeänderungen müssen einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 0,5 m bei Abgrabungen und mindestens 1,0 m bei Aufschüttungen einhalten. Die dadurch entstehenden neuen Geländeoberkanten werden für die unter C 1.2 (3) genannte Bemessung der Wandhöhen maßgeblich.

1.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Flächen für Gemeinbedarf

Die mit Planzeichen für „Flächen für Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Fläche im Norden des Geltungsbereichs ist für öffentliche Einrichtungen der Marktgemeinde zur Verfügung zu stellen. Die zur gegebenen Zeit hierfür an dieser Stelle aufzuführenden einzelnen Festsetzungen für die künftig zu beschließenden konkreten Nutzungen auf dieser Fläche werden im Zuge von Änderungen dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen sein.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2.1 Gestaltung und bauliche Anlagen

(1) Dachformen, -neigungen, -farben und -eindeckungen

Hauptgebäude der Bauräume 1, 2, 7, 8, 9, 10 und 11:

Dachform: firstmittiges Satteldach, Walmdach oder Zelddach
Dachneigung: 24 – 30 Grad
Dacheindeckung (Farbe und Art): ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachplattenbeläge (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) und begrünte Dächer.

Hauptgebäude der Bauräume 5, 6a und 6b:

Dachform: firstmittiges Satteldach, Walmdach oder Zelddach
Im Bauraum 6b ist zwischen den Grenzgaragen ein Pultdach mit First im Südosten zulässig.
Dachneigung: 18 – 24 Grad
8 – 12 Grad bei Pultdächern im Bauraum 6b
Dacheindeckung (Farbe und Art): ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachplattenbeläge (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) und begrünte Dächer.
Für Bauraum 6b gilt zudem: Die jeweils grenzständigen Bauteile (hinter den roten Baulinien) müssen beidseits der Grundstücksgrenze gleiche Dachneigungen aufweisen.

Hauptgebäude der Bauräume 3 und 4:

Dachform: Flachdach
Dachneigung: bei II Geschossen: als Dachterrasse.
bei III Geschossen: 8 – 12 Grad als Pultdach.
Dacheindeckung (Farbe und Art) für Pultdächer: ziegelrote, braune oder anthrazitfarbene Dachplattenbeläge (z.B. Ziegel oder Betondachsteine) und begrünte Dächer.

(2) Dachaufbauten

Dachgauben, Quer- oder Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Breite von Quergiebeln (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) darf maximal 1/3 der Gesamtlänge eines Baukörpers betragen. Pro Gebäude ist maximal 1 Quergiebel (Zwerchgiebel, Standgiebel, Wiederkehren) zulässig. Dessen Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches bleiben. Pro Traufseite ist maximal eine Gaube mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind in oder parallel zu den Dachflächen liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Als parallel zur Dachfläche gelten Anlagen, die mit einem maximalen Abstand von 20 cm parallel zur Oberkante der Dachhaut errichtet werden.

Aufgeständerte Anlagen und Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.

(4) Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als sockellose Holzzäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm und mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Zwischen den Grundstücken sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

(5) Dachfirste

Dachfirste müssen in Längsausdehnung des Gebäudes ausgeführt werden.

2.2 Festsetzungen zum baulichen Immissionsschutz

Für Bauräume 6a, 6b und 11, sowie für Bauraum 7, östlichstes Baugrundstück gilt:

An Haus-Fassadenfronten, die pro Hauseinheit jeweils am direktesten frontal gegenüber den Schwimmbecken des Wellenfreibads liegen, sind notwendige Lüftungsfenster von Aufenthaltsräumen zu vermeiden.

Zum Schallschutz der seitlich zu diesen Fassadenfronten orientierten Fassaden wird die Anordnung von Mauerzungen als Verlängerung der im Absatz 1 genannten Fassaden angeraten.

2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Zur Vermeidung eines direkten Sichtkontakts seitens der östlichen Bebauung zum Beckenbereich des Wellenfreibads, wodurch eine psychisch bedingte Immissionswahrnehmung entstehen könnte, sind sommerlich sichtschtungsgewährende Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgesetzt.

2.4 Garagen / Stellplätze

(1) Allgemeines

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie innerhalb der für sie festgesetzten Flächen gemäß den Festsetzungen 8.2 und 8.3 errichtet werden. Die Lage der Grundstückseinfahrten ist durch das Planzeichen 4.5 Grundstückseinfahrten festgesetzt. Für die Bauräume 3 und 4 muss eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden.

(2) Gestaltung

Dachformen:	Satteldach oder Pultdach
Dachneigungen:	gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude oder 10 % flacher als das Hauptgebäude
Für Bauraum 6b gilt abweichend:	Garagen sind ausschließlich innerhalb der roten Baulinien zulässig. Sie sind zwingend mit einem Geschoss der Hauptnutzung zu überbauen.
Dacheindeckung (Art):	wie Hauptgebäude

Kommungaragen sind hinsichtlich ihrer Dachform, -neigung, und -eindeckung profilgleich auszuführen.

(3) Die Zufahrten zu den Garagen und Carports werden mit maximal 6 m Breite festgesetzt.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a/b und § 1a BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 Allgemeines

- (1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen und der Bestand sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Gehölze sind entsprechend den Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujen und Fichten ist unzulässig.
- (3) Die Pflanzvorschläge möglicher Bäume/Gehölze sind der Pflanzliste unter Punkt 4.3 zu entnehmen.

3.2 Öffentliche Grünflächen

- (1) Für Baum- und Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3xv., mDb. STU 20/25
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3xv., mB, 150-200
- (2) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist je 150 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und private Grundstücksflächen

- (1) Pro nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 frei wählbar.

4. Hinweise

4.1 Oberboden

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

4.2 Baumpflanzungen

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Die Standorte der Baumpflanzungen auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 frei wählbar.

4.3 Pflanzlisten

Für die Einzelbäume der Artenliste 1 im Bereich der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage sind standortgerechte Baumarten zulässig. Empfohlen werden z.B. folgende Arten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragila	Bruch-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Für die Einzelbäume der Artenliste 2 im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Baumarten zulässig. Empfohlen werden z.B. folgende Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde

Für die Einzelbäume der Artenliste 3 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und private Grundstücksflächen sind standortgerechte Baumarten zulässig. Empfohlen werden z.B. folgende Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstgehölze	

Für die Gehölze der Artenliste 4 im Bereich der öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage und entlang der Peitnach sind standortgerechte Gehölzarten zulässig. Empfohlen werden z.B. folgende Arten:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Salix spec.	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.4 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen herzustellen.

4.5 Renaturierung Peitnach

Der bestehende Bachlauf soll renaturiert werden, d.h. mit geschwungenem Verlauf und flachem Ufer sowie standortgerechter Bepflanzung und Sohlausbildung angelegt werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Planung erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim Schongau zu beantragen. Die Darstellungen des Bebauungsplanes im Umfeld der Peitnach decken sich mit den Aussagen des Gewässerentwicklungsplanes.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem Grundstück erfolgen soll, sofern dies die Bodenverhältnisse zulassen.

4.7 Befestigte Flächen auf nicht überbaubaren privaten Grundstücken

Befestigte Flächen wie Geh- und Erschließungswege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die für den Bebauungsplan Nr. 67 „Nördlich des Rochusweges“ ausgewiesenen 900 m² Ausgleichsfläche werden in Abänderung ihres Umgriffes innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.

Peiting, den.....

.....

Erster Bürgermeister
Asam