



# Bebauungsplan Nr. 73

## Peiting „Bahnhof Ost“

Mit integriertem Grünordnungsplan

### Teil C – textliche Festsetzungen

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

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.....	4
§ 4 Art der baulichen Nutzung.....	4
§ 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	4
§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	4
§ 8 Grundwasserschutz .....	5
§ 9 Grünordnung und Naturschutz .....	5
§ 10 Immissionsschutz .....	7
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
§ 12 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	10
§ 13 Werbeanlagen .....	11
§ 14 Sonstige Festsetzungen.....	11

## **A. Planzeichnung**

Siehe gesonderte Planzeichnung 1 : 500 in der Fassung vom 21.11.2017

## **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 26.03.2018

#### **§ 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.
- (2) § 12 Abs. 3a BauGB findet Anwendung.  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 5 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (2) Die Höhenlage ist über Höhenbezugspunkt definiert.
- (3) Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.
- (4) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenhinterkante, liegen.

### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (2) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA festgesetzten Bereichen dürfen sich Terrassen an Gebäuden auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 2,50 m vor einer Gebäudeseite erstrecken. Terrassen dürfen nicht durch Pergolen, Wintergärten o. ä. überbaut werden.

### § 7 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Das Gelände der einzelnen Baugrundstücke ist so anzulegen, dass keine Höhengsprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.
- (2) Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen ist nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

## § 8 Grundwasserschutz

- (1) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das nicht schädlich verunreinigtes 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.

## § 9 Grünordnung und Naturschutz

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

### Artenliste Bäume:

#### Bäume 1. Ordnung

Acer Platinoides	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-Roskastanie

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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mind. 1,2 m haben.

- (3) Im Bereich von Tiefgaragen ist ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,65 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 m<sup>2</sup> 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.

## **§ 10 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.
- (2) Die Planung sieht im 2. Bauabschnitt, B-Plan Teil 2, nördlich der Bahnhofstraße ein Kino, ein Parkhaus, sowie einen Einkaufsmarkt vor. Für den gesamten Planungsbereich, B-Plan Teil1 und B-Plan Teil 2 wurde durch Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart, Hindenburger Straße 34A, 82343 Pöcking, ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 19.03.2018 erstellt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden unter den bestimmten baulichen Maßnahmen, die im Gutachten erwähnt sind, eingehalten.

Die zur Verwirklichung der Projekte erforderlichen Maßnahmen sind im Schallschutzgutachten erwähnt. Entsprechend sind die erforderlichen semiaktiven Maßnahmen (z.B. Laubengangerschließung) in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Aufgrund der Berechnungsergebnisse des Schallschutzgutachtens sind folgende bauliche Maßnahmen erforderlich:**

Im Mehrfamilienhaus EOF müssen alle Wohnungseingangstüren der Wohnungen nach Norden und der beiden jeweils nach Osten und Westen ausgerichteten Wohnungen des nördlichen Gebäuderiegels in Dielen führen (mit Türen zu Aufenthaltsräumen). Die Küchen der zuvor genannten Wohnungen, die zum Laubengang hin ausgerichtet sind, müssen eine Festverglasung erhalten.

Im Mehrfamilienhaus EOF müssen in allen Aufenthaltsräumen auf der Nord-Ost- und Westseite fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ausgeführt werden.

Im Mehrfamilienhaus EOF müssen alle Wohnungen nach Norden (der Bahnhofstrasse zugewandte Fassadenseite) und die beiden jeweils nach Osten und Westen ausgerichteten Wohnungen des nördlichen Gebäuderiegels mit verglasten Loggien oder Prallscheiben vor den Fenstern ausgeführt werden. Durch diese Maßnahmen wird eine Pegelminderung von ca. 8-10 erreicht und damit die betreffende auf der Nord- und West- und Ostseite befindlichen Aufenthaltsräume wirksam geschützt, sodass die Orientierungswerte für Verkehrslärm der 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden.

Die Schalldämmung der Gebäudehülle des Mehrfamilienhauses EOF muss für alle Wohnungen nach Norden und die beiden jeweils nach Osten und Westen ausgerichteten Wohnungen des nördlichen Gebäuderiegels mindestens  $R_{w, res} = 40$  dB betragen (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Aufenthaltsräume in Wohnungen).

- (3) Rampe zur Tiefgarage  
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.

- (4) 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.

## **§ 11 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) 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 Geschosswohnungsbauten EOF und WE sind als extensiv begrünte Flachdächer auszubilden. Die Dächer der Reihen- und Stadthäuser sind als flachgeneigte Pultdächer mit extensiver Begrünung auszubilden.
- (3) In den gemäß Planzeichnung (Teil A) als WA festgesetzten Bereichen sind bei der Errichtung von aneinandergebauten Gebäuden die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.
- (4) Flachdächer der Hauptgebäude sind mit umlaufender Attika auszubilden. Die Höhe der Attika über Oberkante Dachhaut beträgt maximal 0,6 m.
- (5) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- (6) Tiefgaragenein- und -ausfahrten und Tiefgaragenauf- bzw. -abgänge sind einzuhausen. Die Flachdächer der Einhausungen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- (7) 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.
- (8) Antennenanlagen als Sat- „Antennenschüsseln“ sind nicht zulässig.

- (9) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Im Bereich zu verlegender Erdkabel muss die Oberkante von Tiefgaragendecken mindestens 0,70 m unter dem endgültigen Geländeniiveau liegen.
- (10) Einfriedungen  
Im Bereich Reihenhäuser und Stadthäuser sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen der Gebäude als maximal 1,0 m hohe Metallstab- oder Stahlmattenzäune zulässig, die mit Hecken gem. § 9 Abs. 1 zu hinterpflanzen sind. Weitere Einfriedungen sind unzulässig.

## **§ 12 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

- (1) Für Wohnnutzung WE 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 m<sup>2</sup> je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind 10% von den erforderlichen Stellplätzen als Besucherstellplätze nachzuweisen.  
Ansonsten gilt die GaStellV.
- (2) Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bzw. 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb den gemäß Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser) sind nur bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> und einer mittleren Höhe von 2,50 m zulässig.  
Im Bereich der Stadthäuser wird der Bereich vor der Garage als Stellplatz anerkannt.  
Besucherstellplätze im Bereich WA sind innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze zulässig.
- (3) Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken sowie der Weg im Park-Innenhof der Grünanlage, sowie öffentliche Parkplatzebenen sind wasserdurchlässig (z.B. wassergebundener Belag, Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen. Bei Zufahrten und Stellplätzen, die entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen angelegt werden, ist ein Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Breite zwischen Zufahrt bzw. Stellplatz und dieser Grenze anzuordnen.
- (4) 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.

- (5) Die Dachflächen der Garagen der Stadthäuser dürfen als Dachterrasse genutzt werden.
  
- (6) In den Bereichen, von Tiefgaragen müssen die Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mindestens 0,65 m Erdreich ausgebildet werden.

**§ 13 Werbeanlagen**

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

**§ 14 Sonstige Festsetzungen**

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Im Bereich zu verlegender Erdkabel muss die Oberkante von Tiefgaragendecken mindestens 0,70 m unter dem endgültigen Geländeniveau liegen.

Aufgestellt:  
Rudolf Schlamberger  
Architekt BDA Augsburg  
26.03.2017