



MARKT PEITING

1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE ZEISSLERWEG III“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

10.06.2020

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@t-online.de

Die Marktgemeinde Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom _____ aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13, des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55b „SO / GE Zeißlerweg III“ als Satzung.

SATZUNG

C) Text für die Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 8 Abs.3 Nr.1 und 3 sind nicht zulässig.

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die höchstzulässige First- und traufseitige Wandhöhe. Höchstzulässig ist eine traufseitige Wandhöhe von 9,50 m; von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand gemessen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist. Die Bundesstraße B472 bleibt dabei unberücksichtigt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei im Sondergebiet Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Sortimentsaufstellung

Die Verkaufsflächen für den Baumarkt im Sondergebiet SO werden wie folgt festgesetzt:

Baumarktbereich:	5.379 m²
davon	
Holz inkl. Zuschnitt	750 m ²
Sanitär	550 m ²
Bauelemente	300 m ²
Baustoffe	650 m ²
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Ausstattung	529 m ²
Werkzeug, Eisen	450 m ²
Autozubehör	150 m ²
Elektroinstallation, -zubehör	100 m ²
Lampen, Leuchten	280 m ²

Mitnahmemöbel/Zubehör	600 m ²
Rad/Zubehör	150 m ²
Abfall, Großkunststoff, Putzeimer/-waren	200 m ²
Kleben, Basteln, Organisation	90 m ²
Arbeitsschuhe, Overalls, Gummistiefel, Arbeitshosen und -jacken	90 m ²
Freizeit/Camping	190 m ²
Baummarktwerbung/-ausstellflächen für Sanitär, Bauelemente, Bau-stoffe, Farben, Holz, Werkzeug, Autozubehör	300 m ²
Gartenmarktbereich	2.387 m²
davon	
Gartengeräte, Zimmer- und Kübelpflanzen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Töpfe	1.109 m ²
Gartenaccessoires, Dekoartikel	278 m ²
Erde, Steine, Holz, Zäune, Blumenkübel für Außenbereich, Stauden, Obstgehölze	1.000 m ²
Gesamtsumme Bau- und Gartenmarkt	7.766 m²

2. Bauliche Gestaltung

Als Grundform für die Gebäude ist eine Rechteck bzw. Quadrat zu verwenden. Die Traufseite muss bei rechteckiger Grundform mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

Kamine, Silos und ähnliche wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestaltet werden.

3. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen, weiß oder leicht getönt; Natursteinmauerwerk oder Verblendungen; nicht verspiegeltes Glas; Holz; matt beschichtetes Metall; Sichtbeton. Eine Wandbegrünung ist in Teilbereichen von mind. 1/3 der fensterlosen Wandbereiche vorzusehen.

Nichtzulässige Materialien:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche; Waschbeton oder ähnlich wirkende Baustoffe.

4. Dächer

Die Gebäude sind mit 7 – 28° geneigtem Satteldach oder Pultdach, bei quadratischer Grundform mit Walmdach, auszuführen. Auch Flachdächer mit 0-3° Dachneigung sind zulässig. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in tonziegelähnlicher Farbgebung bzw. Stehfalzblechdeckung und Profilblechdeckung in Naturfarbe oder silber-grauer Farbe zu erfolgen.

Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 60 cm vorzusehen.

Kastengesimse sind unzulässig. Im Sondergebiet ist das Flachdach mit mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb sowie außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen der Baugrenze zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besucher sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Nebenanlagen sind nur innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abfallsammelstellen sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch die dichte Begrünung bzw. Sichtschutzwände gegenüber Einblicken von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

6. Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet gelten folgende Regelungen:

Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 6,5 m über Fahrbahnniveau beschränkt.

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 5 m² nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich nur unterhalb der Fensterbrüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Die Oberkante der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.

Im Sondergebiet gelten folgende Regelungen:

Im Bereich der Attika werden Werbeanlagen für Schriftzüge mit einer Länge von maximal 7,15 m und einer maximalen Höhe von 0,8 m zugelassen. Die maximale Anzahl dieser Anlagen wird auf 8 Stück begrenzt.

Zusätzlich sind zwei Werbeembleme mit den Abmessungen Länge 11,50 m und Höhe 1,40 m zugelassen.

Für den Bereich der Erdgeschosszonen werden weiterhin zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Länge von 5,20 m und einer maximalen Höhe von 0,6 m zugelassen. Diese sind auf eine maximale Höhe von 3,50 m (Oberkante der Werbeanlage) über dem Geländeniveau anzubringen.

Es werden 3 Fahnen mit innenliegendem Seilzug mit einer Höhe von 6,50 m zugelassen.

Allgemein gelten folgende Regelungen:

Nicht zugelassen werden Dachflächenwerbung, Lauf- und Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.

7. Einfriedung

Die Zaunhöhe wird auf max. 2,0 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht, oder punktgeschweißter Metallzaun an Metallsäulen vorgeschrieben. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist unzulässig. Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune haben einen Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

8. Grünordnung

Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätzen oder Lagerflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen; je 50 m² Grünfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch. Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünsteifens zwischen Straße und Zaun wird je Parzelle auf max. 10 m begrenzt.

Bei Sammelparkplätzen sind Stellplatzflächen durch Pflanzzeilen, Bauminseln etc. in Teilbereiche bis max. 7 Einzelparkstände zu gliedern.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und bündig in die Zaunanlage zu integrieren bzw. unmittelbar an Gebäudewänden aufzustellen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

9. Versiegelung von Flächen, Versickerung

Versiegelte Flächen sind auf das unbedingte notwendige Maß zu begrenzen, der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Lagerflächen, Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen, oder mit versickerungsfähigen Pflasterdeckengewasserdurchlässig auszubilden. Bei Fahrgassen in der Breite von max. 10 m, sowie bei Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden, etc. sind wasserundurchlässige Beläge vorzusehen. Die problematischen Flächenabwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Zur Versickerung sind offene Mulden oder Rigolen zu verwenden, Sickerschächte sind nicht zulässig.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern bei einer Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW erfüllt sind.

Bei Überschreitung von 1.000 m² versiegelter Fläche ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Niederschlagswasser, das von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiabdeckungen mit einer Fläche über 50 m² stammt, ist vor einer Versickerung entweder durch ein mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht oder durch Behandlungsanlagen vorzureinigen.

10. Abstandsflächen

Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstände der Gebäude untereinander gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

11. Immissions- und Emissionsschutz

11.1 Luftreinhaltung

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 24.07.1985 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach dem § 4 und 19 BImSchV einer Genehmigung bedürfen.

11.2. Lärmschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Kontingentfläche η^2	-EK,tagsüber $\Delta B(A)$	-EK,nachts $\Delta B(A)$
Fl.-Nr. 2532/, 2532/21 und 253/1	≈ 26.000	60	45

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Büroräumen in einem Abstand von weniger als 80 m zur Mitte der B 472 muss den Anforderungen für Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom November 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.

12. Abwasserentsorgung

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden. Stark verschmutztes Niederschlagswasser, wie es bei manchen Manipulationsflächen in Industrie-/Gewerbegebieten auftreten kann, sollte nur im jeweils begründeten Einzelfall (z.B. Versickerung ist nicht erlaubnisfähig oder unverhältnismäßig) über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Ansonsten ist das von Manipulationsflächen abfließende Niederschlagswasser nach Maßgabe von Ziffer 2.1.2 WHG / VwVwS zu beseitigen.

Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Anlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Markt Peiting) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

13. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ergebnis der Schutzgutbewertung i.R. der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans stehen einer insgesamt als nachrangig zu bewertenden Beeinträchtigung diverse grünordnerische und naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen und Verbesserungen gegenüber. Der ausgleichsrelevante Eingriff bezieht sich lediglich auf die Heraufsetzung der GRZ auf 0,83, d.h. auf die Erhöhung der Nutzungsintensität um 0,03. Die Randeingrünungen sowie die Gebietsdurchgrünung werden verbreitert bzw. intensiviert. Die Dachbegrünung wird auf 100 % festgesetzt.

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf für den vorigen Stand des Bebauungsplans bleibt unverändert wie folgt: Zum Ausgleich des Umwelteingriffs werden entsprechend des Umweltberichts vom 2.9.2012 zwei Ausgleichsflächen in der Gemarkung Peiting, mit der Größe von insgesamt 22.498 m² festgesetzt. Zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 2533 mit ca. 4.730 m² und zum anderen außerhalb des Geltungsbereiches im Gebiet „Schlammweiher“ südlich von Peiting, Fl.Nr. 1715 mit ca. 17.768 m². Der Plan zur Herstellung der Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche wird als Anlage zu diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Pflanz- und Maßnahmenliste für die südliche Teilfläche Fl.Nr.2533:

Maßnahme 1, entlang der B 472

Extensive Frischwiese, Ansaat durch Heudruschverfahren aus geeigneter Spenderfläche

Maßnahme 2, direkt südlich der Gewerbefläche

Magerrasen Aufbau mit kiesigen Aushub aus den Neubauf Flächen mit 3-5 cm

Überdeckung, Ansaat mit extensiver Wiesenmischung aus Mähgutübertragung

Maßnahme 3, Pflanzung von Bäumen und Büschen entlang der Grenzen der Ausgleichsfläche:

Großbäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher:

Corylus avellana Hasel

Sambucus nigra Holunder

Salix cinerea Grau-Weide

Crateagus monogyna Eingriffiger Weißdorn

Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn

Salix purpurea nana Zwerg-Purpur-Weide

Salix aurita Ohr-Weide

Pflegemaßnahmen:

Wiesen- und Rasenflächen Streifenmähd 1 x jährlich, zeitlich versetzt, Sommer und Herbst, jeweils 50% Anteil, Streifenbreite 10-15 m Ausführung 1.- 15.08.

Mähgutabtransport 1.-15.10. jedes Jahr.

Sträucher und Bäume, Pflege- und Rückschnitt je nach Entwicklung.

D) Hinweise

Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. § 26 BImSchG vorzulegen, die die Einhaltung der in Nr. 11 vorgegebenen flächenbezogenen Emissionskontingent und die sich bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.

Für die Baugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne gemäß Art. 5 BayBO mit dem Baugesuchen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Eine Begrünung der Flachdächer im Gewerbegebiet ist erwünscht.

Die Erstellung von Entwässerungsanlagen für großflächig versiegelte Flächen ist genehmigungspflichtig.

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art.8 DschG). In der Denkmalliste sind für das Gelände jedoch keine Bodendenkmäler kartiert.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Peiting, den

Peter Ostenrieder
1. Bürgermeister