

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Bühlach“

Präambel

Die Marktgemeinde Peiting erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Grundstück Fl.Nr. 3924 Gemarkung Peiting - diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

- 1.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.03.2021 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Das Bauland im Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet „Psychiatrische Wohngruppen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In diesem sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig: Anlagen und Räume für Einrichtungen zur sozialtherapeutischen Behandlung und Wohnen von Menschen mit chronischen psychischen Erkrankungen.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) beträgt 2.500 m², hiervon sind 450 m² ausschließlich für Terrassen zulässig; von diesen dürfen max. 100 m² durch Überdachungen überbaut werden. Diese Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,55 überschritten werden.
- 3.2. Die Wandhöhe als oberer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. als oberer Abschluss der Wand bei Flachdächern (Attika) darf eine absolute Höhe von 738,90 m ü. NN nicht überschreiten. Dabei darf die Geländehöhe am jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe nicht unterschritten werden.
- 3.3. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Überdachungen mit einer Höhe von max. 3,0 m ist in den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen 5.2 zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen ist um max. 6,0 m zulässig.
- 3.4. Über die gemäß Planzeichen A.4.2 festgesetzte Zahl der Geschosse sind unter dem Dach keine Aufenthaltsräume zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1. Satteldächer gemäß Planzeichen A.4.3 sind mit einer Dachneigung von 18 bis 22°, Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig und gemäß Festsetzung C.6.4 zu begrünen.
- 4.2. Dachaufbauten und Einschnitte sind für die Satteldächer mit Ausnahme von Solaranlagen nicht zulässig. Solaranlagen sind auf den Satteldächern parallel zur Dachneigung mit max. 25 cm Aufständigung anzubringen.
- 4.3. Von den gemäß A.9 festgesetzten, geplanten Geländehöhen darf um max. 40 cm abgewichen werden.
- 4.4. Stützwände gemäß Planzeichen A.6. sind auf eine Höhe von max. 4,0 m zzgl. einer Absturzsicherung durch Geländer beschränkt. Als Höhenbezugspunkt gilt die tiefste geplante Geländeoberkante am Fuß der Stützwand. Diese Stützwände dürfen in ihrer Länge um bis zu 3,0 m und Lage um bis zu 2,0 m abweichen. Darüber hinaus sind Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe zzgl. ggf. erforderliche Absturzsicherung sowie Geländeangleichungen zur Herstellung der Erschließung zulässig. Ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen. Die Oberkanten von Stützwänden müssen dem Gelände folgen und dürfen nicht abgetreppelt werden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1. Auf dem Baugrundstück sind 22 Stellplätze zu errichten. Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2. Carports, Garagen und Nebengebäude sind mit Ausnahme der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Diese sind mit Flachdach auszubilden und mit Ausnahme des Müllgebäudes und des Laubengangs gemäß Planzeichen A.5.2 entsprechend Textfestsetzung C.6.4 zu begrünen. Das Müllgebäude ist mit einer WH von max. 2,50 m süd- und ostseitig in den Hang zu integrieren. Die Garage/das Nebengebäude im Norden mit einer WH von max. 4,0 m zum festgesetzten Höhenbezugspunkt ist ebenfalls in den nördlich angrenzenden Hang zu integrieren.

6. Grünordnung

- 6.1. Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in Qualität gemäß C.6.3 in gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.
- 6.2. Auf den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ gemäß Planzeichen A.12 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen sind Teil- oder wasserdurchlässige Befestigungen von Rettungs- und Fußwegen sowie gemäß Festsetzung C.4.4 und Planzeichen A.6 zulässige Stützmauern. Ausgenommen sind außerdem bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung mit max. 20 m² Grundfläche und einer WH von max 3,0 m.
 - 6.2.1 Entlang der südlichen Bühlachstraße sind mind. 5 mittel- oder großkronige Laubbäume im Abstand von maximal 4,0 m zur Erschließungsstraße zu pflanzen. Weitere 5 mittel- oder großkronige Laubbäume sind westlich der Zufahrt und Stellplätze zu pflanzen, wobei ein Grenzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten ist.
 - 6.2.2 Ansonsten sind die privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ mit weiteren 10 Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und als Wiese anzusäen.
 - 6.2.3 Für festgesetzte private Grundstücksfläche „zu begrünen“ nördlich der südöstlichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie westlich der

- Fläche mit 11 Stellplätzen sind darüber hinaus insgesamt jeweils 15 Sträucher in Kleingruppen zu pflanzen.
- 6.3. Alle gemäß Festsetzung C.6.1 bis 6.2 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang 18-20 cm, für Obstbäume 3 x v. Stammumfang 16-18 cm und für Sträucher 3 x v., Höhe mind. 100 cm.
 - 6.4. Stützmauern ab 1,0 m Höhe sind durch Kletterpflanzen, mind. 1 Stück je lfm, zu begrünen oder mit Sträuchern, mind. 1 je lfm, unterhalb zu bepflanzen. Flachdächer der Hauptgebäude sind mit mind. 13 cm Aufbaustärke, der Nebengebäude mit mind. 10 cm Aufbaustärke zu begrünen.
 - 6.5. Die mit Planzeichen A.14 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Geltungsbereich sind vorrangig als extensive Wiesenflächen anzulegen. Die Flächen sind fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist nach einer Aushagerungsphase von maximal 5 Jahren nur noch 2-schürig, 1. Schnitt nicht vor 15.06. zu mähen. Eine Düngung der Wiesen ist ebenso wie eine Mulchmahd nicht zulässig.
 - 6.5.1 Zusätzlich ist der Bereich der nordwestlichen Ausgleichsflächen als Obstbaumwiese zu entwickeln. Hierfür sind insgesamt mindestens 23 Obstbäume (1 je 100 m² Fläche) regionaltypischer Sorte zu pflanzen.
 - 6.5.2 Die südöstliche Ausgleichsfläche ist mit heimischen Gehölzgruppen zu bepflanzen, Zu pflanzen sind 2 heimische mittel- oder großkronige Laubbäume im Abstand von max. 4,0 m zur öffentlichen Straße sowie insgesamt 20 Sträucher m² und 2 kleinkronige Laub- oder Obstbäume.
 - 6.5.3 Als Mindestpflanzqualität für Obstbäume gemäß Festsetzungen 6.5 gilt Hochstammqualität, 3 x v., Stammumfang 12 bis 14 cm, die Mindestqualität für Kleinbäume beträgt 3 x v. Stammumfang 14 bis 16, im Übrigen gemäß Festsetzung C.6.3.
 - 6.6 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Für alle Pflanzungen sind die fachlich gebotenen Mindestabstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m für Bäume und 2,0 m für Sträucher jeweils einzuhalten. Gehölzpflanzungen sind für die Dauer von max. 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen oder mit Einzelstammschutz zu versehen.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Auf die Satzungen des Markts Peiting über die Herstellung von Stellplätzen vom 30.09.1994 sowie über Einfriedungen vom 24.10.2013 wird hingewiesen. Die Einrichtung wird von Seiten der Marktgemeinde Peiting unter Punkt 7.3. der Anlage zur Stellplatzsatzung zugeordnet. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

- 2.2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1. Die Abfallsammelbehälter sind am jeweiligen Abholungstag an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereit zu stellen und nach der Entleerung abzuholen.
- 3.2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 4.2. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 4.3. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Das Gebäude sollte so errichtet werden, dass es vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt ist.
- 4.4. Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Aufgrund der nur schwach durchlässigen Böden kann ggf. nicht auf dem Grundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und in Abstimmung mit dem Markt Peiting ggf. gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Es bestehen Lärmimmissionen durch die nördlich gelegene Bahnlinie. Eine Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerten kann jedoch gemäß Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt ausgeschlossen werden.
- 5.2. Mitarbeiteran- und abfahrten mit dem Pkw sowie die Belieferung der Einrichtung sind grundsätzlich auf die Tagzeiten (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Bühlach“ wurde vom Gemeinderat am 07.04.2020 gefasst und am ... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ... gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Peiting, den
....., 1. Bürgermeister Ostenrieder

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Peiting, den
....., 1. Bürgermeister Ostenrieder