

# BEBAUUNGSPLAN NR 70 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBE/SONDERGEBIET WESTLICH DER AMMERGAUERSTRASSE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

**BEBAUUNGSPLAN NR. 70 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
GEWERBE / SONDERGEBIET  
"WESTLICH DER AMMERGAUERSTRASSE"  
MARKTGEMEINDE PEITING**

**Präambel:**  
Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 2537/1, 2537/2, Teilfl., 2537/3, 2538/1, Teilfl., 2542 und 579/30, Teilfl., 253 /6

Der Markt Peiting erlässt aufgrund der §§ 1-4, 9 und 10, sowie des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## I. FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel" nach § 11 festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 (Vergnügungsstätten) BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise im Sondergebiet zulässig ist das bestehende Bürogebäude mit der genehmigten Betriebsleiterwohnung.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>GE</b> | Gewerbegebiet                                      |
| <b>SO</b> | Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" |

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>GFZ 0,7</b>                | Geschoßflächenzahl, hier 0,7  |
| <b>GRZ 0,6</b>                | Grundflächenzahl, hier 0,6  |
| <b>WH max. 8,00 m</b>         | Wandhöhe, max. zulässig hier 8,00 m   |
| <b>FH max. 12,00 m</b>        | Firsthöhe, max. zulässig hier 12,00 m   |
| <b>VK 1.100 m<sup>2</sup></b> | maximal zulässige netto Verkaufsfläche des geplanten Gebäudes (hier z.B. 1.100 m <sup>2</sup> ) |

2.1 Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist. Höchstzulässig ist eine Wandhöhe von 8,00 m. Die traufseitigen Wandhöhen sind von Oberkante Kellerrohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt im GE 12,00 m im SO 10,5 m.

### 3. Bauweise, Baulinien:

- — — — — Baugrenze
  - — — — — Baulinie
  - offene Bauweise
- 3.1 Betriebsbedingte Nebenanlagen wie z.B. Schneckenverdichter, Mülleinhausungen ect. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4. Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- △ Sichtdreieck mit Maßangaben

4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme der westlichen Eingrünung im GE. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie für Bedienstete und Besucher sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting bestimmt. Neben den bereits vorhandenen Grünflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, bzw. ein weiterer Baum zu pflanzen. Ersatzweise ist bei doppelseitigen Stellplatzflächen zwischen den Stellplatzflächen ein 2,0 m breiter Grün- bzw. Pflanzstreifen anzulegen.

4.2 Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Lagerflächen, Stellplätze und deren Fahrpassagen, soweit technisch möglich, sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind für die Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden, etc. zulässig. Die problematischen Flächenabwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

4.3 Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnmitte B 23, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,00 m Höhe) sind zulässig.

## 5. Grünordnung:

- private Grünfläche
- 11 zu erhaltender Baum mit Ordnungsziffer, z.B. 11
- 12 entfallender Baum mit Ordnungsziffer, z.B. 12
- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

- 5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und je 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch. Mindestpflanzgröße für Laubbäume H 16-18, für Obstbäume H 14-16 und für Sträucher: versetzte Sträucher.
- 5.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
- 5.3 Schalt-, Verteiler- u. 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.
- 5.4 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern-, Frei- und Verkehrsflächen soll grundsätzlich auf dem Grundstück über bewachsenen Oberboden breitflächig versickert werden. Niederschlagswasser von unproblematischen Dachflächen darf ausnahmsweise in unterirdischer Versickerungsanlagen (z.B. Regenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

## 6. Immissionsschutz:

- 6.1 Im Gewerbegebiet sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die organische Lösemittel i. S. der VDI - Richtlinie 2280 (Organische Verbindungen - insbesondere Lösemittel) emittieren.
- 6.2 Je Grundstück mit einer Mindestgröße von 1500 qm ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Betriebspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Gewerbegebiet zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß die zulässiger Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes eingehalten werden können.
- 6.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691<sup>1</sup> weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:
- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Emissionskontingent tags:   | LEK = 57 dB(A) |
| Emissionskontingent nachts: | LEK = 42 dB(A) |

## 7. Sonstige Planzeichen:

- Grenze des Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 730.85 ü NN maximal festgesetzte Höhe Oberkante Kellerrohdecke

## 8. Gestaltung der baulichen Anlagen:

- PD** Pultdach
- FD** Flachdach, nur für untergeordnete Bauteile
- SD** Satteldach
- DN 7 - 28 °** Dachneigung, hier z.B. 7 - 28° Grad
- bestehende 20 KV-Leitung der LEW

- 8.1 Die Verkaufsfläche im Gewerbegebiet wird einschließlich Freiverkaufsflächen auf eine Höchstgrenze von 700 qm beschränkt. Im Sondergebiet gelten die im Plan festgesetzten Obergrenzen.
- 8.2 Als Grundform für die Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muss mindestens 1/5 länger sein, als die Giebelseite. Haupt- u. Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung.
- 8.3 Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen, oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.
- 8.4 Innerbetriebliche Leitungen aller Art sind, soweit technisch möglich, unterirdisch zu verlegen.
- 8.5 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen in gedeckten Weißtönen, Natursteinmauerwerk od. -verblendungen, Glas, Holz, Sichtbeton, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall sowie Faserzementplatten
- 8.6 Nichtzugelassene Materialien:  
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
Glasbausteinflächen über 1,00 qm; Wellplatten  
aller Art; Asbestzementplatten; Kunststofffolien aller Art;  
großflächige licht - transparente Kunststofflichtbänder (z. B. Profil etc.)  
über 3,00 qm Fläche.

- 8.7 Die Dacheindeckung ist nur mit Ton- od. Betondachpfannen in naturroter Farbe zulässig. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° erlaubt. Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Bei flachgeneigten Dächern ist eine Dachbegrünung zulässig.
- 8.8 Die Anbringung von Sonnenkollektoren / Absorben auf dem Hauptgebäude ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.
- 8.9 Sogenannte Energiedächer anstelle der Dacheindeckung nach Ziffer 8.8 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.
- 8.10 Die Zaunhöhe wird auf max. 1,50 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht vorgeschrieben. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.
- 8.11 Abfallsammelstellen sind entweder in die Gebäude zu integrieren, oder durch dichte Begrünung bzw. Sichtschutzwände gegenüber Einblicken von der öffentlichen Verkehrsfläche abzusichern.
- 8.12 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in Ihrer jeweils gültigen Fassung

## 9. Gestaltung der Werbeanlagen:

- 9.1 Nicht zugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- u. Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen, sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.

## II. HINWEISE

- 2537/1 Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenzen
  - - - - - geplante Flurstücksgrenzen
  - bestehende Gewerbebauten im Geltungsbereich
  - Maßzahlen in Metern
  - Stellplätze, Standort vorgeschlagen
  - geplantes Gebäude, Standort vorgeschlagen
  - abzubrechendes Gebäude
  - Ein- und Ausfahrt, Standort vorgeschlagen, Ausführung und Zufahrtsregelung gemäß städtebaulichen Vertrag.

1. Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die die Einhaltung der in Nr. 6.2.1 vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.

2. Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Bäume:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus        | - Bergahorn   |
| Fagus sylvatica            | - Rotbuche    |
| Fraxinus excelsior         | - Esche       |
| Prunus avium               | - Wildkirsche |
| Quercus robur              | - Stieleiche  |
| Sorbus aucuparia           | - Eberesche   |
| Tilia cordata              | - Winterlinde |
| und hochstämmige Obstbäume |               |

Sträucher:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Amelanchier canadensis             | - Felsenbirne    |
| Cornus sanguinea                   | - Hartriegel     |
| Corylus avellana                   | - Haselnuss      |
| Crataegus monogyna                 | - Weissdorn      |
| Euonymus europaeus                 | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum                 | - Heckenkirsche  |
| Philadelphus coronarius            | - Pfeifenstrauch |
| Rhamnus cathartica                 | - Kreuzdorn      |
| Sambucus nigra                     | - Holunder       |
| Viburnum lantana                   | - Schneeball     |
| und andere Wild- und Ziersträucher |                  |

3. Für die Baugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO mit den Baugesuchen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
4. Bei der Planung und Herstellung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den gesetzlichen Vorschriften insbesondere das DWA-Arbeitsblatt A138 und das DWA- Merkblatt M153 anzuwenden.
5. Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen .
6. Nach der Meldepflicht des Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind zuzugewinnende Bodendenkmäler vom Bauherren unverzüglich dem Landratsamt Weilheim - Schongau als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
7. Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind -soweit sie nicht unbedingt für Geh- u. Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind- innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Bei den Pflanzungen sollte nur autochthones Pflanzgut verwendet werden.
8. Die Rechte der Telekom / Deutsche Post AG nach dem TWG bleiben unberührt.
9. Auf den geologischen Kurzbericht AZ.: 340713, vom 22.08.2007 des IB Schön wird verwiesen.
10. Im Bereich der 110 kV-Leitung der LEW sind die Auflagen und Bestimmungen zur Unterbauung zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.
11. Das Schalltechnische Gutachten der Fa. mps Akustik Nr.: 0409-07 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
12. Nach Herstellung des Kreisverkehrs an der Einmündung Ammergauerstrasse/Grasweg wird die Zu- und Abfahrt von der Fl.Nr.: 2537/2 zur Ammergauerstrasse nach Vorgaben der Marktgemeinde Peiting neu geregelt.

## III. VERFAHRENSVERMERKE

### BEBAUUNGSPLAN NR 70 "GEWERBE/SONDERGEBIET WESTLICH DER AMMERGAUERSTRASSE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss  | am 31.07.2007                 |
| 2. ortsübliche Bekanntmachung   | am 09.10.2007                 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung<br>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom 17.10.2007 bis 19.11.2007 |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss  | vom 18.12.2007                |
| 5. Bekanntmachung der Auslegung<br>durch Niederlegung                           | am 28.01.2008                 |
| 6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher<br>Belange mit Schreiben            | vom 25.01.2008                |
| 7. Öffentliche Auslegung in der Zeit  | vom 06.02.08 bis 06.03.08     |
| 8. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB  | am 08.04.2008                 |

Markt Peiting, den 28.04.2008

Michael Asam  
1. Bürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
An diesem Tage wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

am 07.06.2008

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Peiting geltend gemacht wurden. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 1 Jahr schriftlich darzulegen (§215 BauGB).

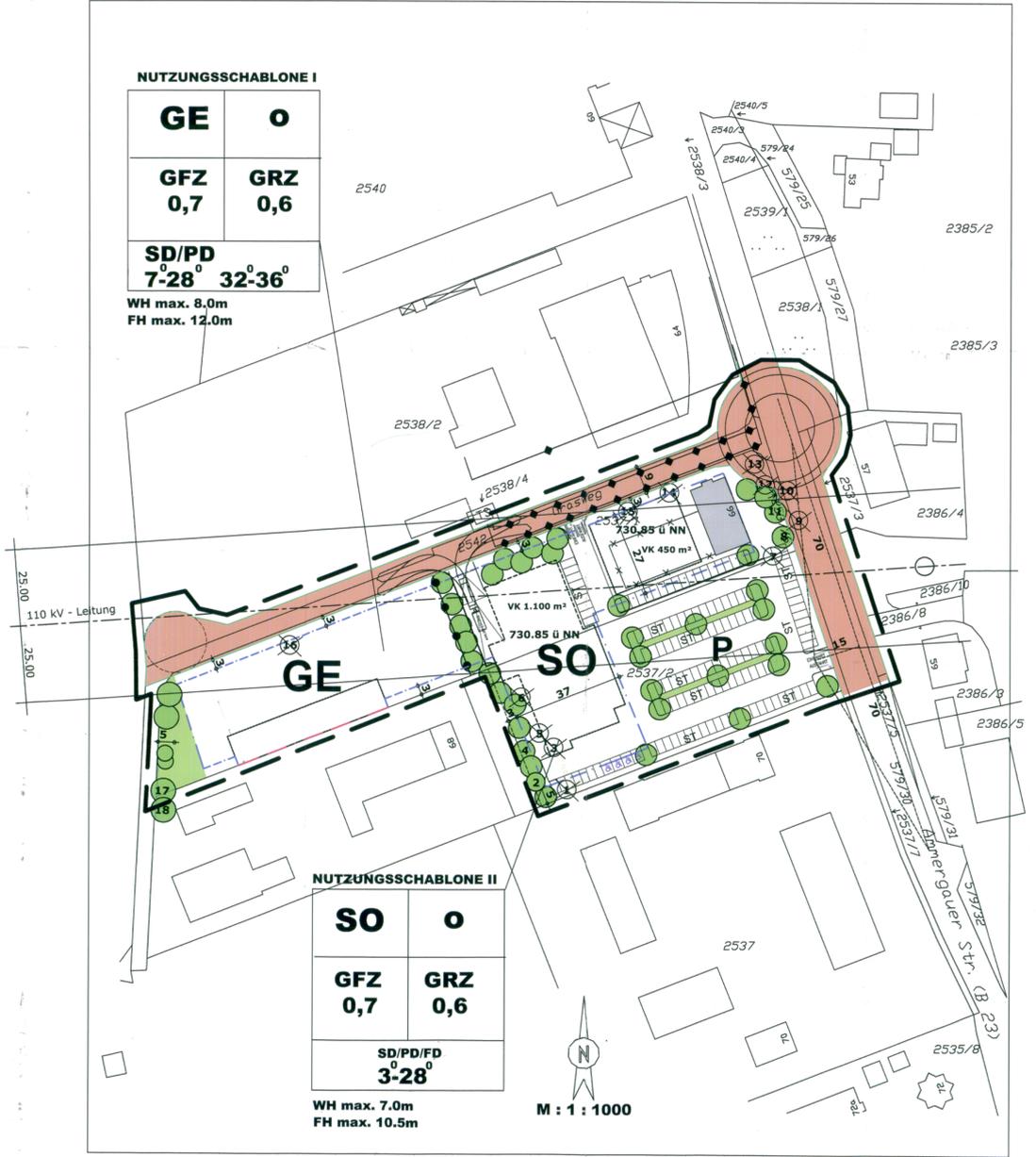
Markt Peiting, den

Michael Asam  
1. Bürgermeister

Planfertiger:

ARCHITEKTURBÜRO  
H Ö R N E R  
BAUERNGASSE 27  
86956 SCHONGAU  
gefertigt: 26.09.2007  
geändert: 16.01.2008

Grünordnung  
Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Christoph Goslich



#### NUTZUNGSSCHABLONE I

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| <b>GE</b>            | <b>o</b>       |
| <b>GFZ 0,7</b>       | <b>GRZ 0,6</b> |
| <b>SD/PD 7-28°</b>   | <b>32-36°</b>  |
| <b>WH max. 8,0m</b>  |                |
| <b>FH max. 12,0m</b> |                |

#### NUTZUNGSSCHABLONE II

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| <b>SO</b>             | <b>o</b>       |
| <b>GFZ 0,7</b>        | <b>GRZ 0,6</b> |
| <b>SD/PD/FD 3-28°</b> |                |
| <b>WH max. 7,0m</b>   |                |
| <b>FH max. 10,5m</b>  |                |