

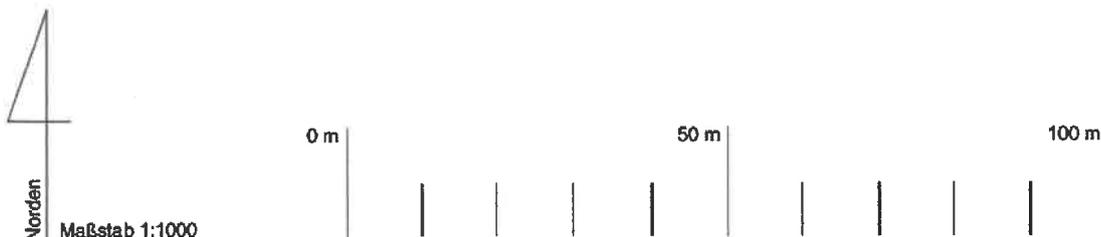
# Ausfertigung

TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M : 1.000, FESTSETZUNGEN UND  
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT, VERFAHRENSVERMERKE

## MARKT PEITING

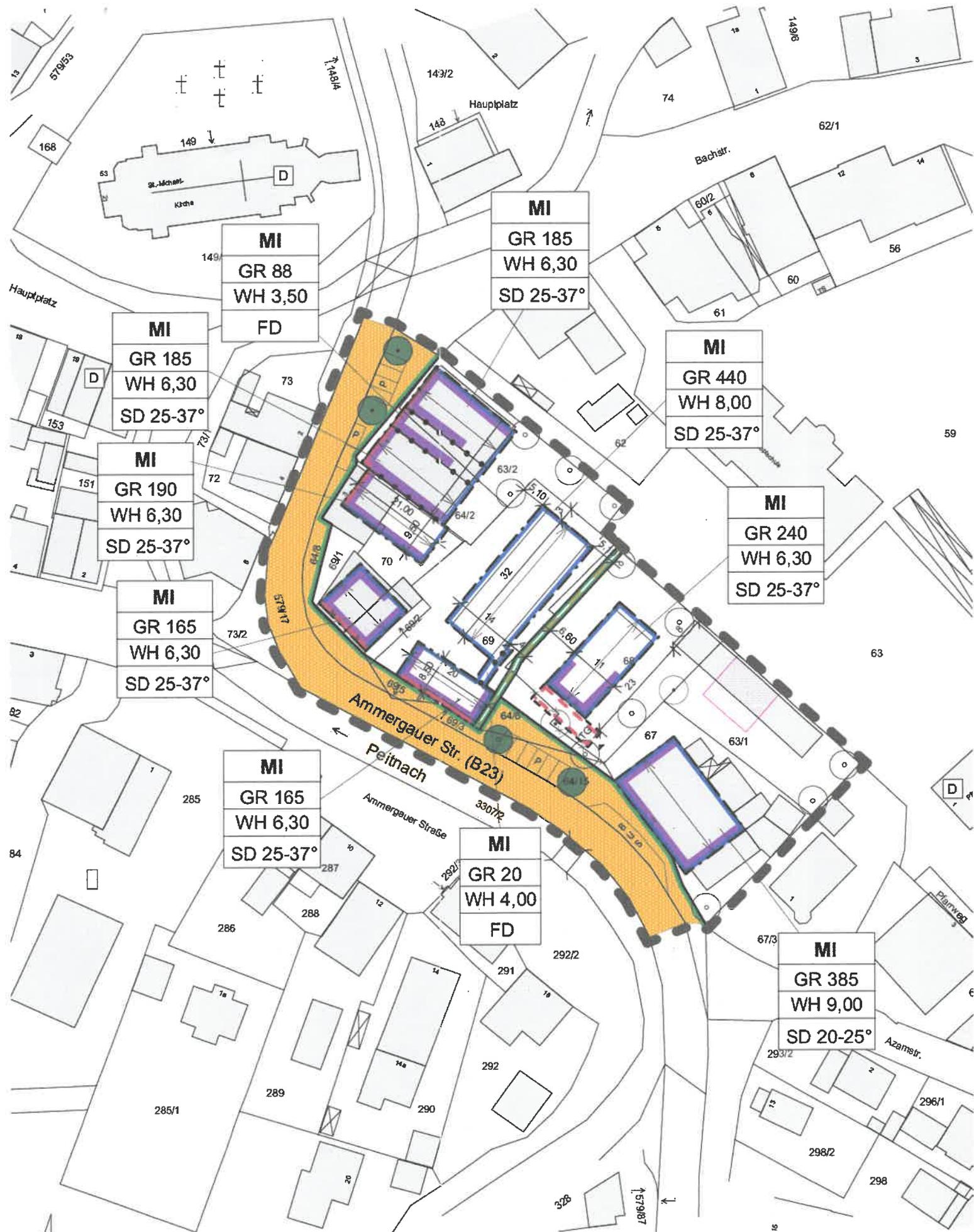
### BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "ZWISCHEN SCHULGELÄNDE UND AMMERGAUER STRASSE"

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN  
GEM. § 13 A BAUGB



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561658  
mail@vonangerer.de

München, 15.10.2012  
geändert am 25.02.2014  
geändert am 28.04.2015  
geändert am 28.07.2015 (red.)



**MI**  
GR 88  
WH 3,50  
FD

**MI**  
GR 185  
WH 6,30  
SD 25-37°

**MI**  
GR 440  
WH 8,00  
SD 25-37°

**MI**  
GR 185  
WH 6,30  
SD 25-37°

**MI**  
GR 240  
WH 6,30  
SD 25-37°

**MI**  
GR 190  
WH 6,30  
SD 25-37°

**MI**  
GR 165  
WH 6,30  
SD 25-37°

**MI**  
GR 165  
WH 6,30  
SD 25-37°

**MI**  
GR 20  
WH 4,00  
FD

**MI**  
GR 385  
WH 9,00  
SD 20-25°

Der Markt Peiting erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro E. v. Angerer, München, gefertigten Bebauungsplans Nr. 74 „Zwischen Schulgelände und Ammergauer Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als

## **SATZUNG.**

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000**  
**Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke**
- Teil B - Begründung
- Teil C - Schalltechnische Untersuchung

### **I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

<b>MI</b>	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
<b>GR 185</b>	maximal zulässige Grundfläche (z.B. 185 qm)
<b>WH 6,30</b>	maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 6,30 m)

#### **§ 2 Bauweise, Baugrenzen**



Baulinie



Baugrenze

**SD 25-37°**

Satteldach mit zulässiger Dachneigung (z.B. von 25° bis 37°)

**FD**

Flachdach

#### **§ 3 Verkehrsflächen**



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Wegefläche mit geplanter Widmung als Eigentümerweg

#### § 4 Grünordnung



zu pflanzender Baum

#### § 5 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Firstrichtung zwingend



Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächen, Dachneigungen, Wandhöhen



Fläche für Tiefgaragenein-, ausfahrt

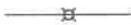


Fläche für Freischankfläche (siehe III. 7)

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Fassaden, an denen semiaktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe III.8)



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

100

Flurstücksnummer



bestehendes Gebäude



vorgeschlagenes Gebäude



vorgeschlagener Baum



bestehender Baum



Baudenkmal

### **III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### **§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig.
- (2) In den Gebäuden entlang der Amnergauer Straße ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.
- (3) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (4) Als maximale Wandhöhen gelten die in der Planzeichnung angegebene Werte, gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

#### **§ 3 Abstansflächen**

Die Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstansflächen gem. Art. 6 BayBO.

#### **§ 4 Dächer**

- (1) Dächer sind wie in der Planzeichnung angegeben als Flachdach oder Satteldach auszuführen.
- (2) Bei Satteldächern gelten als zulässige Dachneigungen die in der Planzeichnung angegebenen Werte.
- (3) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Außenwandbündige Gauben sind auch bei geringeren Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **§ 5 Garagen / Tiefgaragen / Stellplätze / Nebengebäude**

- (1) Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (gem. § 23 BauNVO) zulässig. Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Tiefgaragen müssen außerhalb von Gebäuden mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat überdeckt werden und oberflächenbündig mit dem umgebenden Gelände ausgeführt werden.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (4) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (5) In das Gebäude integrierte Garagen dürfen mit Ausnahme der Garagenzufahrt in der Gebäudefassade nicht ablesbar sein.
- (6) Für den Nachweis der Stellplätze gilt:  
- pro Wohneinheit 1 Stellplatz.  
Darüberhinaus gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peiting in der jeweils gültigen Fassung.
- (7) Nebengebäude gem. § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (gem. § 23 BauNVO) zulässig. Bei Nebengebäuden ist eine max. Wandhöhe von 3,00 m zulässig.

## **§ 6 Grünordnung**

- (1) Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Grünflächen außerhalb von Unterbauungen zu gestalten und zu erhalten. Zusätzlich sind die unterbauten Flächen außerhalb der unbedingt erforderlichen Erschließungsflächen als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten.
- (2) Die Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen hat mit heimischen und standortgerechten Baumarten oder mit Obstbäumen als Halb- oder Hochstämme zu erfolgen. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- (3) Stellplätze, Zufahrten und Fußwege mit Ausnahme der Zufahrten zu den Tiefgarageneinfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Bei Pflasterungen muss der Fugenanteil mindestens 30 % betragen.
- (4) Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.
- (5) Abweichungen zu Festsetzungen gem. § 6 Abs. 1 bis 4 im Bestand sind zulässig.

## **§7 Freischankfläche**

- (1) Eine Freischankfläche ist nur in dem hierfür festgesetzten Bereich zulässig. Sie ist als Kiesfläche auszuführen und mit heimischen und standortgerechten Baumarten 1. Wuchsordnung zu gestalten.

## **§8 Lärmschutz**

- (1) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) von Gebäuden sind die Fenster/Außentüren übergeordneter Räumlichkeiten (Kinder-(Schlaf-/Wohnzimmer) an den besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten mittels grundrissorientierter und/oder baulicher Maßnahmen (gebäudliche Eigenabschirmungen, Laubengangschließungen, fassadenhoch/-breit durchgängige Prallscheiben, verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten, Abschirmung durch Nebengebäude) so zu schützen, dass vor den betroffenen Fenster/Türen 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dies ist nicht erforderlich, sofern besagte Räume über ein weiteres - an einer nicht entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseite angeordnetes - Fenster belüftet werden können. Wird ein Gebäude (ohne Eingriff in den Grundriss) nur zeitgemäß umgebaut / saniert, sind übergeordnete Räumlichkeiten zumindest mittels ausreichender passiver Maßnahmen (Schallschutzfenster mit mechanischer Lüftungseinrichtung) zu schützen.
- (3) Beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Gebäuden sind auch Büroräume vorrangig analog Nr. (2) Abs. 1 – nachrangig aber zumindest durch passive Maßnahmen gemäß Abs. 2 zu schützen.
- (4) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden ist die Anordnung von Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt (Terrassen, Balkone und ähnliches) nur an einer nicht besonders gekennzeichneten Gebäudeseite oder im Schallschatten von Gebäuden bzw. sonstigen Abschirmungen zulässig.
- (5) Die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und die Herstellung der Freibereichen ist in den von der Ammergauer Straße abgerückten Bereichen nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der an der Ammergauer Straße befindlichen Baukörper oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahme vorhanden sind (z.B. temporäre Schallschutzwand).

- (6) Die Zufahrtswege zu den Tiefgaragen sind zu asphaltieren. Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für Regenrinnen, sind dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechend, mit verschraubten Gusseisenplatten oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrten (Garagenrolltor, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen (< 1 dB(A)).
- (7) Bei der Umstrukturierung von Anlagen im Sinne der TA Lärm (Freischankflächen, oberirdische Stellplätze etc.) auf den Grundstücken Fl.Nr. 63/1, 67 bzw. 68 ist ein detaillierter Nachweis zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erbringen.

## **§ 9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise und bis zu einer max. Größe von 3 qm zulässig.

## **IV. HINWEISE DURCH TEXT**

### **Denkmalpflege**

Im Nähebereich des Bebauungsplanes liegen die Baudenkmäler Pfarrkirche St. Michael, Hauptplatz 21, Pfarrhaus, Pfarrweg 1, und Doppelbauernhaus, Hauptplatz 19 und 20. Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des historischen Altortes von Peiting. Für Bodeneingriffe jeder Art in Bereichen, die nicht bereits durch rezente Überbauung gestört sind, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **Wasserwirtschaft**

Für Anlagen an dem Gewässer 3. Ordnung, Peitnach, ist gem. Verordnung der Regierung von Oberbayern vom 07.04.1989 eine Genehmigung nach Art. 20 BayWG im 60m-Bereich erforderlich. Dies gilt auch für Anlagen, die nicht baugenehmigungspflichtig sind.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV). Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt 138 zu beachten.

Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Ebbauungsplanes exemplarisch vom Bauherren auf seinem Grundstück nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Planungsgebiet im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern.

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

20. SEP. 2011

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1.3. OKT. 2011... ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)



Peiting, den 20. SEP. 2015

Michael Asam, 1. Bürgermeister

- 2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 9. JUNI 2015 bis einschließlich 9. JULI 2015... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

(Siegel)



Peiting, den 20. SEP. 2015

Michael Asam, 1. Bürgermeister

- 3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit Schreiben vom ..... bis einschließlich 19. NOV. 2012... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Benachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2015.

(Siegel)



Peiting, den 20. SEP. 2015

Michael Asam, 1. Bürgermeister

- 4. Die Marktgemeinde Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22. SEP. 2015... den Bebauungsplan in der Fassung vom 28. JULI 2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Peiting, den 20. SEP. 2015

Michael Asam, 1. Bürgermeister

- 6. Ausgefertigt:

Peiting, den 20. SEP. 2015

Michael Asam, 1. Bürgermeister

- 7. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 10. OKT. 2015. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Peiting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)



Peiting, den 20. OKT. 2015

Michael Asam, 1. Bürgermeister