

# MARKT PEITING

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### "SONDERGEBIET AN DER EHEMALIGEN B 23"



NUTZUNGSCHABLONE	
<b>SO</b>	
GFZ 0,8	GRZ 0,8
FH 12m	WH 8m
SD	DN 15° - 24°

M : 1 : 1000

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET AN DER EHEMALIGEN B 23" MARKT PEITING

Das Gebiet umfasst die Flurnummern: 2540, 2548/1, Teilfläche 2539/3, Teilfläche 579/30 (Ammergauer Straße)

Die Marktgemeinde Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10, sowie 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-1 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS-2020-1-1 folgende Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sondergebiet an der ehemaligen B 23" bleiben rechtswirksam.

#### I. FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

**SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

Im Geltungsbereich gelten folgende Einschränkungen:

- Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autoabwrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Betriebswohnungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung:

**GFZ 0,8** maximale Geschossflächenzahl, hier 0,8 (Fläche mit privaten Grünflächen)

**GRZ 0,8** maximale Grundflächenzahl, hier 0,8 (Fläche mit privaten Grünflächen)

2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige First- und Wandhöhe der Gebäude. Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

2.2 Verkaufsfläche - Sortiment

- Die Verkaufsfläche wird auf eine Höchstgrenze von 3.700 m<sup>2</sup>, beschränkt. Laut Raumordnungsverfahren vom 26.03.1993.
- Freiverkaufsflächen, Zelle etc. sind unzulässig.
- Lebensmittel 1250 m<sup>2</sup>
  - Textil 325 m<sup>2</sup>
  - Schuhe 75 m<sup>2</sup>
  - Programmbücher 140 m<sup>2</sup>
  - Holzwerkwaren 365 m<sup>2</sup>
  - Blumen 60 m<sup>2</sup>
  - Brothaus 30 m<sup>2</sup>
  - Kassenzone, Saisontische 149 m<sup>2</sup>
  - Windfang
  - Kleintieren 150 m<sup>2</sup>
  - Sanitär 250 m<sup>2</sup>
  - Holzsortiment 200 m<sup>2</sup>
  - Maschinen 130 m<sup>2</sup>
  - Werkzeuge 70 m<sup>2</sup>
  - Elektro-Installation 70 m<sup>2</sup>
  - Getränke 116 m<sup>2</sup>
  - GESAMT: 3 700 m<sup>2</sup>

##### 3. Bauweise, Baugrenzen:

- Baugrenze
  - Tankstelle - Baufläche mit Baugrenze nur für Tankstellenüberdachung
  - Fläche für Imbiss (Dönervverkauf ect.)
  - FH 12m** Firsthöhe max. 12 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände
  - WH 8m** Wandhöhe max. 8 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante
- 3.1. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besuchern sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreistrifflinien bestimmt.

##### 4. Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Sichtdreieck
- Sichtdreiecke

Sichtbehindernde bauliche Anlagen, Bepflanzungen, Lagergut, Mauern etc. von über 1 m Höhe (bezogen auf Fahrbahniveau) sind in den Sichtdreiecken unzulässig.

Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m) werden zugelassen.

##### 5. Grünflächen:

- Private Grünfläche
- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- bestehender Baum

##### 5.1. Grünordnung

Die unbesetzte Grundstücksfläche (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ist - soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrtrassen oder Stellplätze erforderlich ist - innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen; je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch. Sammelplatzfläche, Stellplatzflächen sind durch Pflanzzellen, Bauminseln etc. in Teilbereich bis max. 10 Einzelparkstände zu gliedern.

##### 6. Sonstige Festsetzungen:

- Geltungsbereich der 3. Änderung
- Fläche für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, lextl. Festsetzung siehe 3.1
- bestehende Trafostation
- Fläche für Abfallentsorgung (Wertstoffsammelstelle)
- Satellitdach

##### DN 15° - 24°

##### 6.1. Bauliche Gestaltung

Das Gebäude ist als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung, Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden. Innerbetriebliche Leitungen aller Art sind - soweit technisch möglich - als Erdleitungen auszuführen. Die Rechte der Telekom nach dem TWG bleiben unberührt.

##### 6.2. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; Natursteinmauerwerk oder -Verblendungen; nicht verspiegeltes Glas; Holz; matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blendens); Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung

Nichtzulässige Materialien: Gelferbige oder glänzende Materialien; Wäschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen; Glasaußenflächen über 1,0 m<sup>2</sup>; Doppelseitplatten als Oberlichtbahnen (ähnlich Profil); Wellplatten aller Art; Asbestzementplatten; Kunststoff-Folien aller Art; Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

##### 6.3. Dächer

Die Dachdeckung von geeigneten Dachflächen hat mit Beton- oder Tondachsteinen in naturroter Farbe oder in Kupferblech zu erfolgen. Die Dachneigung wird auf 15° - 24° festgesetzt. Dachschritte (negative Gauben) sowie Dachgauben sind unzulässig. Für die Tankstelle ist auch ein Walmdach zulässig.

##### 6.4. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf dem Hauptgebäude sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachflächen zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden / Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollständig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 6 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

##### 6.5. Werbeanlagen

Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage darf max. 6 m über Fahrbahniveau liegen. Das Anzeigesystem für die Kraftstoffpreise darf ausnahmsweise eine Höhe von max. 7,50 m erreichen.

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Atika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden. Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen. Nicht zugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.

Fahnen an Masten und Gebäuden sind nur kurzzeitig befristet (Werbewochen etc.) gestattet.

##### 6.6. Einfriedungen

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht an Rundsäulen vorgeschrieben. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.

##### 6.7. Versiegelung von Flächen, Versickerung, Kanalisation

Die versiegelten Flächen sind zu begrenzen. Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für die Fahrgassen der Erschließungsstraße sowie für Flächen, auf denen wassergründende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden etc. (Tankstelle) zulässig. Die problematischen Flächenabwässer sind der Kanalisation zuzuführen, ansonsten ist das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

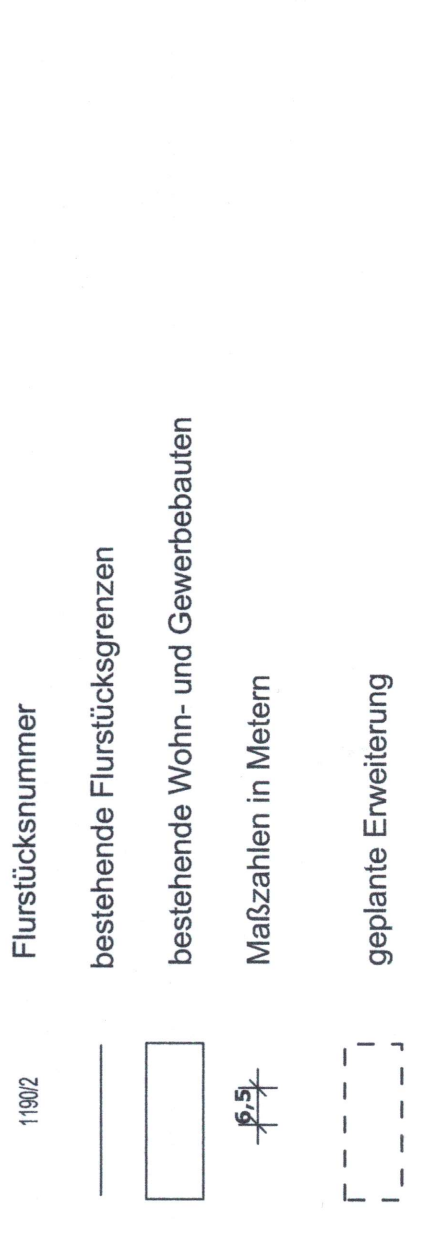
Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern und Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die „Erhaltung der Versickerungsfähigkeiten von Flächen“ (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.1989) wird verwiesen.

6.8. Tankstelle  
Die Tankstelle ist nach „Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen“, - RAT - anzulegen.

#### 7. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einschließlich des Anliefer- und Kundenverkehrs einen Immissionswirksamkeiten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60,4 dB(m<sup>2</sup> tagsüber und 45,4 dB(m<sup>2</sup> bei Nacht) überschreitet.

#### II. HINWEISE



- Als Grundlage für eine statische Bemessung ist die Schneelastzone II anzusetzen.
- Für das Baugrundstück ist ein Freiflächengestaltungsplan dem Baugesuch beizufügen.
- Immissionsschutz

Die Maßgaben des schalltechnischen Gutachtens der Firma Steger und Piening GmbH vom 02.05.1994 mit den Ergänzungen vom 10. und 30.08.1994, sowie der Bericht des IB Hils Consult Nr.: 13008 „Iwv\_gu02\_v2 vom 14.12.2015 sind grundsätzlich zu beachten.

- Ein Betrieb des Marktes und der Tankstelle während der Nachtzeit (22.00 bis 7.00 Uhr) ist nicht zulässig.
- Es ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassererhöht in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.
- Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.
- Es wird auf den Art. 6 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

#### III. VERFAHRENSVERMERKE

### 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET AN DER EHEMALIGEN B 23" MARKT PEITING

- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Peiting hat in der Sitzung vom 10.11.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet an der B 23" beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2016 beteiligt.

4. Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.03.2016 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2016 als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.03.2016 dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.03.2016 zu Grunde lag.

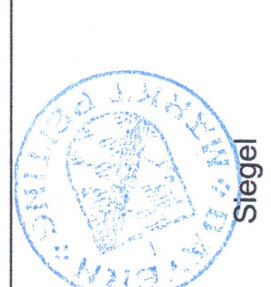
Markt Peiting, den 13. APR. 2016  
Michael Asam  
1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2. & APR. 2016 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Peiting, den 27. APR. 2016

Michael Asam  
1. Bürgermeister



#### ARCHITEKTURBÜRO

**HÖRNER**  
Architektur und Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08661/200116  
Fax: 08661/200419  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



gefertigt, Schongau den 18.12.2015  
geändert, Schongau den 15.03.2016