



MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS- PLAN

NR. 72 "AM MÜHLENWEG" TEXTTEIL

Schongau, den
geändert:
geändert:

Planung:

Grünordnung:

21.07.2009
09.03.2010
22.11.2010

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
LECHTORSTRASSE 17
86956 SCHONGAU

LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH
WOLFGASSE 20
86911 DIESEN



Christoph Goslich

Der Markt Peiting erlässt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) und dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

SATZUNG

§ 1

Geltungsbereich

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Lechtorstrasse 17, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 22.11.2010, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Peiting mit folgenden Flurnummern:

203/9 Teilfläche (Mühlenweg), 764/2, 1007/2, 579/12
Teilfläche (Münchnerstr.), 3307/18 Teilfläche (Peitnach)

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene zulässige Grundfläche der Hauptgebäude ist als Höchstgrenze festgesetzt. Terrassen und Balkone sind als Teile der Hauptnutzung voll auf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude anzurechnen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung den jeweiligen Bereichen zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Planteil durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe definiert und ist einzuhalten.

Die Wandhöhe ist ab OK Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Außenwand zu messen.
Das natürliche Gelände ist, gemäß der Höhenaufnahme durch das IB Köpf, in der Eingabeplanung darzustellen.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 BauNVO i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Nr.1 BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig.
Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Für Gartenbereiche in Wohnanlagen mit Sondernutzungsrecht, sowie je Grundstückseinheit bei Einfamilien- und Doppelhäusern, wird eine Nebenanlage zugelassen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die

Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Bei erdgeschossigen Anbauten, wie z. B. Wintergärten, kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis max. 1,50 m und bis max. 5,0 m², mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, ausnahmsweise zugelassen werden.

- 5.3** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben einen Mindestabstand von 5,0 m zum Triebwerkskanal einzuhalten. Nicht überdachte Stellplätze, sowie TG-Rampengebäude, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.4** Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig.
- 5.5** Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt hiervon unberührt.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude:

6.1.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist.

6.1.2 Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinsam genutzte Mülltonnenanlagen einzuhausen.
Es gelten die Regelungen des §14 der BauNVO.

6.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

6.2.1 Die Dachneigung im Geltungsbereich wird für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen mit 35 - 38 Grad, bzw. mit 12 – 22 Grad festgesetzt. Der Ortgang ist parallel zum aufsteigenden Mauerwerk zu führen.

6.2.2 Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Auf erdgeschossigen Anbauten oder angebauten Nebengebäuden sind neben Satteldächern auch Pultdächer zulässig.

6.2.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung und Firstrichtung wie das Hauptgebäude einhalten.

6.2.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Der Abstand der Gauben zueinander muß mindestens 0,80 m betragen. Die Gauben sind mit einem Sattel- oder Walmdach

auszuführen.
Schleppgauben werden nicht zugelassen.

- 6.2.5** Bei Haustyp A ist je traufseitiger Gebäudelänge von 9 m eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 40 % der gesamten traufseitigen Wandlänge betragen.
Die Firsthöhe der Wiederkehr ist der des Hauptbaukörpers deutlich (mind. 50 cm) unterzuordnen.

Die Wiederkehr muss mindestens 1,0 m über die Gebäudeflucht hinausragen.

Die festgesetzten Wand- und Kniestockhöhen sind hierbei einzuhalten.

- 6.2.6** Die Dacheindeckung hat mit roten Ton- oder Betondachplatten zu erfolgen.
Dachbegrünungen sind zulässig.

- 6.2.7** Bei allen Baukörpern muss der First über die Längsrichtung verlaufen.

- 6.2.8** Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, First oder Ortgang zulässig, wenn sie in der Dachfläche angeordnet sind.

6.3 Gestaltung der Außenanlagen

6.3.1 Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur als geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung an eine evtl. höher- oder tieferliegende Straße und zum Gebäudeanschluss zulässig. Diese werden jedoch auf 0,50 m beschränkt.

6.3.2 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter) oder in versickerungsfähigen Pflasterflächen auszuführen.

6.3.3 Einfriedung

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune ohne Sockel maximal 1,0 m hoch oder geschnittene Hecken (siehe 29.5 Pflanzliste) im Gartenbereich der Grundstücke zulässig.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen

7.1 Anzahl der Stellplätze

Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting.

Die PKW-Stellflächen sind wasserdurchlässig bzw. versickerungsfähig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder sonstige sickerfähige Pflasterflächen) auszuführen. Nach mindestens jedem fünften Stellplatz ist eine Grünfläche vorzusehen.

7.2 Bauweise der Garagenbauten

Garagen sind nur mit Sattel- oder Pultdächern mit einer Mindestneigung von 12 Grad zulässig.

7.3 Tiefgaragen

Bei dem Geschosswohnungsbau der Nutzungsschablone 1 besteht Tiefgaragenpflicht. Oberirdische Stellplätze sind nur für Besucher zulässig. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage ist einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden.

Die Tiefgarage sowie deren Ein- und Ausfahrtsgebäude ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

7.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Pflanzliste Einzelpflanzgebot im privaten Raum:

Auf privaten Grundstücken ist pro Wohnung ein Laubbaumhochstamm STU min 16/18 oder ein hochstämmiger Obstbaum STU min 14/16 zu pflanzen, entsprechend der Gehölzliste Einzelpflanzgebot im privaten Raum,

8.2 Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

8.3 Jeder vorhandene, in der Planzeichnung in den Gartenbereichen dargestellte Baum, der erhalten wird, verringert die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.

8.4 In der Planzeichnung ist ein Vorschlag für die Standorte der zu pflanzenden Bäume gemacht. Je nach der individuellen Gestaltung der Freianlagen können die Baumstandorte verschoben werden.

§ 9

Immissionsschutz

9.1 Lärmschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

9.2 Zwischen der P+R – Anlage und der Wohnbebauung ist eine einseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h > 2,5$ m über Geländeoberkante gemäß ZTV Lsw06 mit einer Länge von 35 m zu errichten.

9.3 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist folgendes zu beachten:

Im Bereich der Nutzungsschablone ② sind an den nördlichen Gebäudeseiten, beim westlichen Baukörper auch in den Obergeschossen an der östlichen Gebäudeseite sowie im Bereich der Nutzungsschablone ① an der nordwestlichen Gebäudeseite zum Schutz vor Anlagenlärm keine Fenster von übergeordneten Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) zulässig.

9.4 Ausnahmen von 9.3 sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern durch Abschirmung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Als Abschirmung im Sinne dieser Festsetzung ist die Eigenabschirmung von Gebäuden oder die Abschirmung von Schallschutzwänden zu verstehen, nicht jedoch zweischalige Fensterkonstruktionen, vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien oder geschlossene Laubengangschließungen.

§ 10

Sonstiges

10.1 Bauantrag

Den Bauanträgen ist ein Höhenplan beizufügen, der die Höhenlage der Gebäude im Gelände mittels eines Höhenrasters nachweist.

10.2 Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßenmitte unzulässig.

§ 11

Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Es gelten die Richtlinien der Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Peiting.

11.2 Oberflächenwasser

Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich und soll die Einleitung deshalb in ein Oberflächengewässer erfolgen, so ist hierfür nachzuweisen, dass die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden oder es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung einzuholen.

Für die Erteilung der Erlaubnis sind Nachweise auf der Grundlage der DWA-Merkblätter M 153 und (Handlungsempfehlungen um Umgang mit Regenwasser) und A 117 (Bemessung von Rückhalteräumen) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef erforderlich und es sind möglicherweise entsprechende Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers zu errichten.

§ 12

Hinweise

Auf das ingenieurgeologische Gutachten vom 05.08.2009 der Firma GUT wird hingewiesen.

Die Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung der Firma Möhler + Partner, Bericht Nr.: 800-3034 vom 30.10.2009, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Die Gebäude sind gegen hohen Grundwasserstand und Schichtenwasser bzw. Rückstau aus dem Triebwerkskanal zu sichern. Hierzu sind Keller, einschließlich deren Öffnungen (Fenster) wasserundurchlässig auszuführen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Nachbarrecht (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze - AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NMFreiV) zu beachten.

Auf den Bescheid vom Wasserwirtschaftsamt vom 15.10.1958 hinsichtlich der Unterhaltung des Triebwerkskanals wird verwiesen.

Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der

Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

Pflanzliste Einzelpflanzgebot im öffentlichen Raum:

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste Einzelpflanzgebot im privaten Raum:

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
und Obstbäume	

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Baugebietes fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

Folgende Nebenbestimmungen des Denkmalschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7a, 7d, Abs. 7 BauGB zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabung zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Sämtliche Bodeneingriffe sind unter Aufsicht eines hierfür qualifizierten Archäologen (Schwerpunkt Archäologie des Mittelalters und der frühen Neuzeit) durchzuführen und eventuell zutage tretende archäologische Befunde sachgerecht zu dokumentieren.

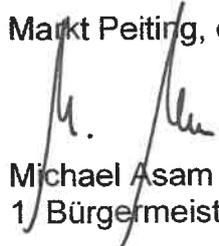
§ 13

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Peiting, den

1. DEZ. 2010


Michael Asam
1. Bürgermeister

