

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Sondergebiet 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.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 28.09.2021 (A+B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung mit Umweltbericht vom 28.09.2021

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines

- 1.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.07.2021 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. 0,60 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 sowie einer Gaube für das Kühlaggregat auf der der südöstlichen Ausgleichsflächen zugewandten Dachseite des Hauptgebäudes mit max. 3,2 m Breite 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. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Kleintierställe sind innerhalb der Baulandfläche zulässig.
- 5.3. Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

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 9 Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen und als Wiese anzusäen.
 - 6.2.3 Darüber hinaus gelten folgende Pflanzpflichten von Sträuchern in Kleingruppen an den Rändern des Baugrundstücks: Östlich der Baugrenzen des Hauptgebäudes 10 Stück sowie westlich der Fläche mit 11 Stellplätzen 15 Stück.
- 6.3. Alle gemäß Festsetzung C.6.1 bis 6.2 sowie 6.5.1 und 6.5.2 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für mittel- und großkronige Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für kleinkronige Laubbäume StU. 16-18 cm, für Obstbäume 3 x v. ebenfalls StU. 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 sind mit mind. 10 cm Aufbaustärke zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind nur kleine Flachdächer der Nebengebäude für Müll, Carports und Überdachungen gemäß Planzeichen A.5.2.
- 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 beiden nördlichen und westlichen Ausgleichsflächen als Obstbaumwiese zu entwickeln. Hierfür sind insgesamt mindestens 24 Obstbäume (1 je insgesamt angefangene 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 10 Sträucher und 2 kleinkronige Laub- oder Obstbäume.
- 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.

- 6.7 Vor Beginn der Erdarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen müssen fachgerecht (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden.

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. Auf die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 2.2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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. Um Schäden durch bei Starkregen abfließendes Wasser zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von

oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Gebäudeteile, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

- 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 ebenso wie ggf. anfallendes Hang-, Schicht und Dränwasser 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.

6. Natur- und Artenschutz

- 6.1. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2700 Kelvin (gelbem Licht oder UV freie warm-weiße LEDs) zu verwenden. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Wo immer möglich ist auf die Außenbeleuchtung zu verzichten.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung am 07.04.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet am Bühlach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 06.04.2021 bis 07.05.2021. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.03.2021.
3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.07.2021 gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2021 erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2021 (§ 4 Abs.2 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2021, wurde vom Gemeinderat am 28.09.2021 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).



Ausgefertigt: Peiting, den 5.11.21

(Siegel)

1. Bürgermeister Osterrieder

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am 10.11.21; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2021, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Peiting, den 11.11.21



(Siegel)

1. Bürgermeister Osterrieder