



MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN NR. 84a „ÖSTLICH DER BACHFELDSTRAÙE TEIL 2“

TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung

31.05.2022
27.09.2022

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Die Marktgemeinde Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 27.09.2022 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13b, des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 84a „Östlich der Bachfeldstraße Teil 2“ als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Festsetzungen durch Text

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- (2) Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig.
- (3) Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse
Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ist zulässig.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in der Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil zugeordnet.

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung.

Die Bezugshöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss darf max. 0,25 m von der im Planteil festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

Für Nebengebäude wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Garagen und Carports sind innerhalb, offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (3) Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind zulässig.

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- (4) Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

1.5 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (2) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Dachflächen sind als mittensymmetrische Sattel-, Walm- oder als Pultdächer, mit Pfannendeckung zu decken.

Für die Dachneigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachneigungen:	Satteldächer:	22 - 35 Grad
	Pultdächer:	13 - 19 Grad
	Walmdächer:	20 - 27 Grad

Abweichend dazu sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 - 25 Grad zulässig.

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 21 Grad Dachneigung kombiniert werden.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profiligleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports sind profiligleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

(3) Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerchgiebel

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Satteldächern an den Hauptgebäuden zulässig. Ihre Einzelbreite darf max. 1,75 m, ihre max. Firstlänge 3,5 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. (siehe auch Festsetzung 1.3 (1)).

Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 2/5 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) aufweisen.

Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(4) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das Dach einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

(5) Einfriedungen /Zäune

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen.

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

(6) Wasserrückhaltung

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

2.2 Stellplätze

- (1) Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

- (1) Bei Reihenspflanzungen ist im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- (2) Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sowie alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artensprechend zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gem. Festsetzung 3.1.(3)).
- (3) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:

Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 - 200 cm,

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

- (4) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
- (5) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 2,00 m in jede Richtung variieren.
- (6) Bei Stellplätzen, Zufahrten 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 oder wassergebundene Decke.
- (7) Das von den Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

3.2 Private Grundstücksflächen

- (1) Pro Privatgrundstück ist je 200 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.4) zu pflanzen.
- (2) Garagenwände in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.
- (3) Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.
- (4) Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- (5) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- (6) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

4. Hinweise

4.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege oder Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Bodendenkmäler

Kulturgüter in Form von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Gemäß

4.4 Pflanzlisten

- (1) Beispielhafte Artenauswahl an standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix caprea	Salweide
sowie heimische Obstbäume	

Sträucher:

Beberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Salix spec.	Weiden

- (3) Schutz bestehender Gehölze

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

4.5 Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetzes) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.6 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung bestehender Leitungen nicht behindert werden.

Auf die Schutzbereiche sämtlicher Kabelleitungen wird hingewiesen. Dieser beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

4.7 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahr-bahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten was-serdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.8 Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser ein-greifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.9 Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt wer-den können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Ver-dichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswas-ser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versicke-rung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Nie-derschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwas-ser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

4.10 Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeu-dung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu ver-werten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungs-konzept erstellen zu lassen.

§ 2
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Peiting, 25. 10. 2022


Peter Osterrieder
1. Bürgermeister

