



MARKT PEITING

1 ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 93 „ÖSTLICH DER SCHONGAUER STRASSE“

B) TEXTTEIL

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

28.03.2023

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**

Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

PLANUNGSBÜRO U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Präambel

Der Markt Peiting, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 06.12.2022 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a 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, die **1. Änderung des** Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 "östlich der Schongauer Straße" als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Änderung gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, Weinstraße 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, in der Fassung vom 06.12.2022.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2022 , mit Festsetzungen durch Planzeichen
 - A1) Hinweisen und
 - A2) Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen mit Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 "Östlich der Schongauer Straße" in der Fassung vom **28.03.2023**; Architekturbüro Hörner + Partner, Schongau

Beigefügt sind:

- D) die Begründung in der Fassung vom **28.03.2023** mit Anlagen

§ 2 **Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO – festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (derzeit Wohnen).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ, GFZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse und durch die Grundflächen- sowie Geschoßflächenzahl (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Teilbereiche ergibt sich entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung.

Es gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten GRZ und GFZ-Zahlen.

Die festgesetzte GRZ 0,8 darf für offenporige, versickerungsfähige Flächen, Wege und Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale traufseitigen Wandhöhen werden bei

- zwei Vollgeschossen auf 6,60 m
- drei Vollgeschossen auf 9,75 m
- vier Vollgeschossen auf 12,75 m
- fünf Vollgeschossen auf 15,90 m

festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut oder der Attika.

Die OKFFB wird auf maximal 716,48 ü. NN bzw. 717,48 ü. NN festgesetzt und ist in der Planzeichnung den jeweiligen Gebäuden- bzw. Gebäudeteilen zugeordnet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene und **abweichende Bauweise. In der festgesetzten abweichenden Bauweise werden Gebäude mit Längen über 50 m zugelassen.**

3.2 Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
Für die Tiefgarage sind die in der Planzeichnung mit „TG“, für Kellergeschoße die mit „KG“ umfassten Bereiche maßgeblich.

4. Garagen und sonstige Nebengebäude

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Nebengebäuden- vgl. nachstehend Ziffer 4.2.) oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

4.2 Sonstige Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4.3 Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu führen.

4.4 In der Tiefgarage ist eine Rampenneigung von maximal 17 % zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flachdächer festgesetzt. Die Dächer der Penthäuser im III, IV und V Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung von 2° bis 3° herzustellen.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Weitere Festsetzungen hierzu siehe 8. Grünordnung.

5.2 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit einer waagrechten Holzverschalung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind die Erdgeschosse und die Penthäuser. Diese können mit Außenwandputzstrukturen ausgeführt werden.

6. Einfriedungen

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

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

7. Freileitungen

Die Anschlüsse haben über Erdkabel zu erfolgen.

8. Grünordnung

8.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen im Bereich der Flurnummer 812, Gemarkung Peiting sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 150 m² Grünfläche, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut oder durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut sind, sind je 1 Baum und 3 heimische Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen. Die sonstigen, nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

8.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m unter das bestehende Geländeniveau abzusenken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.

8.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem).

8.4 Dachbegrünung Hauptgebäude:

Die Dächer der Hauptgebäude sind, sofern nicht als begehbbare Dachterrassen, für die Nutzung der Solarenergie oder für technische Dachaufbauten Verwendung finden, als begrüntes Flachdach auszubilden. Der Mindestsubstrataufbau muss 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungs-

formen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.5 Dachbegrünung Tiefgarageneinhausung und Nebengebäude:
Das Dach der Tiefgarageneinhausung und die mit Flachdach versehenen Nebengebäude sind zu begrünen. Es ist dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut zu gewährleisten. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.6 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.

8.7 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

8.8 Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten.

9. Altlastenerkundung, Sanierungskonzept

Durch das Büro Blasy + Mader GmbH wurde eine Orientierende Altlastenerkundung, Projekt Nr. 7074 vom 22.10.2014 durchgeführt. Die Untersuchung ergab Asphaltbruchbeimengungen, sowie erhöhte Schadstoffbelastungen auf. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

Durch das Büro Blasy + Mader GmbH wurde ein Sanierungskonzept, Projektnummer 12364 vom 28.02.2022 erstellt. Dieses Sanierungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die dort vorgegebenen Festlegungen zur Sanierung des Geländes sind entsprechend auszuführen.

9.1 Das separierte Aushubmaterial ist nach der vorschriftsgemäßen Untersuchung und Deklaration einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen. Die vollständige Entfernung ist über Beweissicherungsuntersuchungen zu dokumentieren.

9.2 Da am Grundstück mit (potentiell) verunreinigten Auffüllungen gerechnet werden muss, ist der Nachweis zu erbringen und zu dokumentieren, dass im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen nicht durch schädliche Bodenveränderungen versickert wird.

10. Baugrunduntersuchung

Durch das Büro Blasy + Mader GmbH wurde ein Baugrundgutachten, Projekt Nr. 12364 vom 14.04.2022 erstellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten zu versickern. Ein entsprechendes Niederschlagswasser Beseitigungskonzept wurde durch das IB Knecht erstellt und ist Bestandteil der Planung.

Hierzu wird folgende Vorgehensweise festgesetzt:

- **Filterfunktion des Oberbodens:**
Über der Tiefgaragendecke im Außenbereich ist eine ausreichende Überdeckung mit durchwurzelbarem Oberboden vorzusehen, um die natürliche Bodenfunktion einer Filterwirkung zu erhalten. Hierzu ist unter dem Rasensubstrat eine weiterer durchwurzelbarer Unterbau vorzusehen, die Gesamtstärke sollte etwa 60 cm betragen. Für den Unterbau kann z.B. ein Material verwendet werden, welches etwa natürlich vorkommenden Unterboden entspricht (kein Lehm). Das Material sollte zudem wasserdurchlässig sein, deshalb ist eine Verdichtung des Aufbaus nicht empfehlenswert.
- **Drainage des Oberbodens**
Unter dem Oberboden ist eine ca. 10 cm starke Filterschicht aus gut durchlässigem Kiesmaterial vorgesehen, um eine Ableitung des Niederschlagswassers zwischen der Tiefgaragendecke und der humosen Überdeckung zu gewährleisten. Eine dauerhafte Vernässung des Bodens ist zu vermeiden, dass Wasser soll über die Filterkiesschicht am Rand der Tiefgarage linienförmig versickert werden.
- **Versickerung von Niederschlagswasser**
Das Grundstück wird im Untergeschoss nicht vollflächig bebaut, so dass im Randbereich sowie in Teilflächen des Außenbereichs Retentionsvolumen des anstehenden Schotters erhalten bleibt. In dieses Retentionsvolumen soll die Versickerung des anfallenden und über die Dachflächen gesammelten Niederschlagswassers erfolgen. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser nach den Bemessungsgrundsätzen des DWA ATV-138 kann hierbei eingehalten werden, so eine Filterreinigung durch den natürlichen Boden erfolgt. Da die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgen kann, bleibt die Grundwasserbilanz erhalten. Wir empfehlen eine linienförmige Versickerung über Rigolen.

12. Immissionsschutz

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Planung (u.a. Anordnung, Höhenentwicklung, Ausrichtung der vorgesehenen Bebauung) werden zum Schutz der geplanten Nutzung vor unzulässigen und -vermeidbaren Geräuschemissionen (insbesondere vor Verkehrslärm) folgende immissionsschutztechnische Auflagen vorgeschlagen:

12.1 Verkehrslärm:

Vorbemerkung

Für die Gebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen insbesondere durch die Schongauer Straße zu rechnen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete [von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts] werden dabei teilweise nicht eingehalten und sowohl tagsüber als auch nachts z.T. um bis zu 13 dB(A) deutlich überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. 16. BImSchV werden dabei jedoch lediglich an den, den Straßen unmittelbar, zugewandten Fassaden um bis zu 9 dB(A) überschritten. Konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz sind daher erforderlich.

12.2 Schallschutzmaßnahmen:

- 12.2.1 Für die besonders betroffenen Fassaden West an den Gebäuden 1,2+4 tlw. auch Süd und Nord, sowie Bereiche der Fassade West des Gebäudes 3 mit Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109-1:2018-01 (Wohn-, Schlaf-/Kinderzimmer u.ä.) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren. Insbesondere ist bei den o.g. besonders belasteten Fassaden ohne weitere Maßnahmen auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffnenbaren) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.
- 12.2.2 Für den Fall, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist durch entsprechende Vorbauten (z.B. verglaste Balkone/Loggien/partielle Doppelfassaden) sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Innenpegel innerhalb von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
- 12.2.3 Sind weder Grundrissorientierung noch abschirmende Vorbauten an der Fassade möglich, ist durch eine entsprechende kontrollierte Wohnraumlüftung ein hinreichender Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

12.2.4 Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:

Bei Bauvorhaben sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) **andere** Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung, o.ä.) **sowie aus der konkreten Grundrissituation (Flächenverhältnisse = Korrekturwert K_{AL})** nachgewiesen werden können.

Fassade*	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,ges
	gem. DIN 4109-2:2018-01	Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01
Gebäude I		
Nord	68	38
Ost	53	30
Süd	53	30
West	69	39
Gebäude II		
Nord	67	37
Ost	56	30
Süd	65	35
West	69	39
Gebäude III		
Nord	52	30
Ost	52	30
Süd	58	30
West	57	30
Gebäude IV		
Nord	66	36
Ost	56	30
Süd	69	39
West	71	41

§ 3 Hinweise

1. Pflanzliste

Als geeignete Gehölze gelten beispielsweise:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Liguster vulgaris (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

2. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

3.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- 3.2 Die Tiefgarage ist mittels dichter Sohle auszuführen (ohne Pflasterung/ohne Fugen). Die Entwässerung von Schleppwasser innerhalb des Tiefgaragenbereichs hat ausschließlich mittels Ableitung in den Schmutzwasserkanal oder ohne Ableitung mittels Verdunstungsrinnen zu erfolgen.

Die Pflasterung der Tiefgarage (mit Fugen) muss vermieden werden. Andernfalls sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht reinigende Flächenbeläge mittels DIBt-Zulassung erforderlich.

- 3.3 Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Es wird ein Verzicht auf Metalldachflächen seitens WWA Weilheim empfohlen.

- 3.4 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

- 3.5 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 werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

4. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Im Zuge der Planung ist ein Nachweis gegen Außenlärm gem. DIN 4109-2:2018-1 in Verbindung mit VDI 2719 vorzulegen, der neben den öffentlich rechtlich geforderten Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Fassade gem. oben stehender Tabelle auch eine Einhaltung der Innenpegel gem. VDI 2719 für ein Wohngebiet nachweist.

5. Baumschutz während der Bauzeit

Zum Schutz der Baumreihe an der Schongauer Straße sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Östlich der Schongauer Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Peiting

Peter Ostenrieder
1. Bürgermeister