



MARKT PEITING

Bebauungsplan Nr. 90 „HEIMGARTENSTRAßE II“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert
Endfertigung

29.06.2022
07.03.2023
23.05.2023

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

Die Marktgemeinde Peiting, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 23.05.2023 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. 90 „Heimgartenstraße II“ 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 (jeweils Obergrenzen) bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,30 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ist zulässig.

Die 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 Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.

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

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

Bei Pultdächern bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf die Traufe.

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, Carports und offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind innerhalb und außerhalb 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:	25 - 35 Grad
	Pultdächer:	13 - 19 Grad
	Walmdächer:	20 - 27 Grad

Abweichend dazu sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 - 25 Grad sowie bei Nebengebäuden mit Pultdächern 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 profiligleich 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 Bepflanzung der Grundstücke

Außerhalb der öffentlichen Grünfläche ist je angefangene 250 m² nicht überbauter und befestigter Grundfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Die mit Planzeichen als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden. Mindestens 10 % der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die pflanzenden Bäume wird folgende Pflanzqualität festgesetzt: Hochstamm oder Solitär, 2xv, StU mindestens 12-14cm. Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mindestens 100 cm festgesetzt. Hecken aus Thujen sind unzulässig.

- 3.2 Schottergärten, bei denen Steine oder ähnliche Elemente wie Geröll, Kies oder Splitt die Flächengestaltung prägen und Pflanzen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen sind verboten.

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

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 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

4.3 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

- (2) Im Bereich des Spielplatzes ist auf giftige Gehölze zu verzichten. Dabei handelt es sich insbesondere um:

Laubgehölze:

Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Cytisus spec.	Ginsterarten
Daphne spec.	Seidelbastarten
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera spec.	Efeu
Ilex spec.	Stechpalme
Kalmia spec.	Berglobeer
Laburnum spec.	Goldregenarten
Ligustrum spec.	Ligusterarten
Lonicera spec.	Heckenkirsche, beerentragend
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn
Pieris japonica	Lavendelheide
Prunus lauroceras	Kirschlobeer
Robinia spec.	Robinienarten
Rhododendron spec.	Rhododendronarten
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Symphoricarpos spec.	Schneebeere
Virburnum spec.	Schneeball, beerentragend
Wisteria sinensis	Blauregen
Ulex europaeus	Stechginster

Nadelgehölze:	
Juniperus spec.	Wachholderarten
Taxus baccata	Eibe
Thuja spec.	Lebensbaum

(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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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 Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasser-dicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.7 Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser ein-greifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungs-pfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren

Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss

4.8 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 werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung 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 Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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

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, wassergebundene Decke.

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.

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.

Das von den Planstraßen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

4.9 Boden

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

4.10 Emissionen

Auf mögliche Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.

§ 2 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Peiting, 30.05.23


Peter Osterrieder
1. Bürgermeister

