

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 30c/1

"Roter Berg" nach § 13a BauGB

Der Markt Peiting erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 796), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GOBl. I S. 796, BGBl. II S. 2127) und § 12 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GOBl. I S. 588, BGBl. I S. 2135-18), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 194), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 0), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Bebauungsplans mit Grundordnung

2 Art der baulichen Nutzung
WA-1/7 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Hauptyp (1 bis 7). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO sind ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung
gzt.0,00 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
gr.500 Maximale zulässige Geschossfläche (Gfmax) gemäß Planzeichnung

Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertiglüßbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax) gem. Nutzungsschablone, hier 698,50 in Meter über Normal Null nach DINHN(2016).

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) gem. Nutzungsschablone, hier 9,2m in Meter ab Oberkante des Fertiglüßbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax)

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gem. Nutzungsschablone, hier 9,2m in Meter ab Oberkante des Fertiglüßbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax)

4 Bauweise, Baugrenzen
Offene Bauweise (o). Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu errichten.

Baugrenze; ein oberirdisches Vortreten mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Umgrenzungslinie für Stellplätze (ST). Garagen (GA) und Nebengebäude (NG, z.B. Müllhäuschen, Fahrradunterstände). Diese dürfen nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baulinie errichtet werden.

Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auch außerhalb dieser Umgrenzung sowie außerhalb der Baulinie errichtet werden.

5 Verkehrsflächen
bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche

bestehende Bushaltestelle

6 Grundordnung
Private Grundfläche: Von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Bestandbaum zu erhalten. Im Falle einer unvermeidlichen Fällung ist eine Ersatzpflanzung gem. Planzliste Ziff. 2/ Hinweise dieser Satzung im Centralgebiet vorzunehmen

Bestandbaum zu füllen. Je größerer Baum ist eine Ersatzpflanzung gem. Planzliste Ziff. 2/ Hinweise dieser Satzung im Geltungsbereich vorzunehmen.

Im Weiteren sind artenschutzrechtliche Belange gem. Ziff. 8 dieser Satzung zu beachten. Neupflanzung Baum gem. Planzliste Ziff. 2/ Hinweise dieser Satzung. Lage im Geltungsbereich variabel.

7 Immissionschutz
Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspiegel tags (6000 Uhr bis 22.00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig.

Die davon betroffenen Fassaden sind dem Lageplanausschnitt rechts zu entnehmen.

Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspiegels von 59 dB(A) tags im Wohngebiet gewährleisten oder wenn im Rahmen des freigestellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspiegels von 59 dB(A) tags anderweitig nachgewiesen wird.

Schlafräume Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspiegel von 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Übersetzung der Beurteilungspiegel betroffenen Fassaden sind dem Lageplanausschnitt rechts zu entnehmen.

Sollten eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schalldämmen Lüftungsmöglichkeit kann nicht verzichtet werden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspiegels von 45 dB(A) nachts anderweitig nachgewiesen wird.

8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Erforderliche Bauraufstellungen nur außerhalb der Brutzet, dh. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar der Brutzeit. Sollte sich nachweislich keine Brutzeit feststellen lassen, muss unmittelbar vor den Bauraufstellungen ein Fachgutachter (z.B. Biologe) die Brutzeit auf aktuelle Brutzeiten hin überprüfen. Bei negativen Find und können die Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Die Dokumentation ist der uNB zur Genehmigung vorzulegen.

B Örtliche Bauvorschriften
1 Dachgestaltung
SD/FlV wD Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und versetztes Pultdach (VPD)
DNB > 20° Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachneigung in Grad: min. 8 bis max. 20°
→ Hauptfrischrichtung

2 Örtliche Bauvorschriften durch Text
1 Dächern Die Hauptgebäude sind mit gleichseitigen Dächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch Garagen/ Carports und Nebengebäude müssen eine durchgehende Firstlinie haben.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene, eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende maximalen Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen gegenüber dem Hauptgebäude in abweichender bis zur jeweiligen Bauweise zulässigen maximalen Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Grenztrennung aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebengebäude müssen dabei in gleicher Höhe, Dachform und -neigung sowie Dachneigung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.

2 Dächertypen (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitest überragenden durchgehenden Baueiles des oberständigen Daches, waagrecht gemessen) sind bei den Hauptgebäuden mit max. 1,20 m traufseitig und max. 0,80 m giebelseitig zulässig.

Bei Flachgaragen sind nur Aufkantung mit Attika ohne Dachüberstand zulässig.

3 Bedachung Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel (in bezogen auf das jeweilige Grundstück einheitlichen naturtönen, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zu verwenden. Bieledachstrukturen sind Dachneigungen < 12° zulässig.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder geklebstes Flachdach, Metallinledeckung, Glas, Metallinledecken sind dabei nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserundurchlässig unbedeckte Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

4 Wiederkehre und Zweerchgebäl Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Frischrichtung quer zur Hauptfrischrichtung) und Zwerchgebäl (Bauteile mit Frischrichtung quer zur Hauptfrischrichtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäulänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksparungen)

- Maximales Hervorstreten vor die traufseitige Außenwand: 15 m. Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 15 m.
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 10 m

5 Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

6 Solaranlagen und solarthermische Anlagen Solaranlagen und solarthermische Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufschiebungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber dem Dachrand einweisen.

3 Sonstige örtliche Bauvorschriften
1 Stellplätze für PKW und Fahrrad Stellplätze für PKW und Fahrrad sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und auszuführen.

2 Einfriedungen Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und auszuführen.

3 Werbeanlagen Werbeanlagen sind auf Grundlage der Werbeanlagenatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung auszulegen.

4 Grundwasser und Niederschlagswasserbeseitigung Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken örtlich zu versickern oder, sofern dies nachweislich nicht möglich ist - entsprechend hydraulisch getrosselt in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser ist nicht zulässig.

5 Bodenmodellierungen und Stützmauern Stützmauern zur Bodenmodellierung im geneigten Gelände sind zulässig, wenn diese nicht mehr als 1,2m über das natürliche Gelände hinausragen. Höhendifferenzen mit mehr als 1,2m sind abgetrepp mit einer maximalen Steigung von 1/2 (je 2,0 Meter maximal 1,0 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen. Stützmauern sind soweit als möglich als Trockensteinmauern auszuführen und zu begrünen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans mit Grundordnung
bestehende Flurgrenze und Flurstücksnummer
geplantes Gebäude
Bemassung
bestehender Geländehöhepunkt (Grundlage: Vermessung vom 06.03.2023)
Höhe Schichtdeckel (Grundlage: Vermessung vom 06.03.2023)

Höhenlinie (Grundlage: Vermessung vom 06.03.2023)
Grenze bewirtschafteter Bereich gem. Vermessung vom 06.03.2023

2 Pflanzliste Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:
Bläue, L. Ordnung
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aescul. hippocastanum
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Prunus avium
Ribes alpinum
Acer campestre
Betula pendula
Cornus betulus
Prunus avium
Sorbus torminalis

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Hickentische
Kreuzdorn
Alpenplatanenbeere
Pyrus spinosa
Rosa rugosa
Hortensie
Glarsee
Schwarzer Holländer
Wolliger Schneeball
sowie lokale Kern- und Steinobstsorten

3 Weitere Hinweise durch Text
Altlasten und Bodenschutz Altlasten und Altlasten sind im Planungsbereich bekannt. Sollten bei Erdarbeiten ungewollt, das zusätzliche Landratsamt zu verständigen. Bodenschutz (genannt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baubetrieb zu verbieten und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Planungsbereich artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldreinemachung und den Gehölzfrühen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Hochwasser Im Planungsbereich kam bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungsrichtungen sind so auszurichten, dass wild abfließendes Wasser schnell abgeführt werden kann. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Bodendenkmaler Einweisung von Bodendenkmalen sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Feuerwehr Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW- Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu stützen.

Die Hinweise der Rfchnlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

D Verfahrensvermerke

1. Der Markt Peiting hat in der Sitzung am 25.10.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30c/1 "Roter Berg" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.02.2023 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 21.02.2023 - 07.03.2023 durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Beteiligten über die Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2023 bis 26.04.2023 beteiligt.

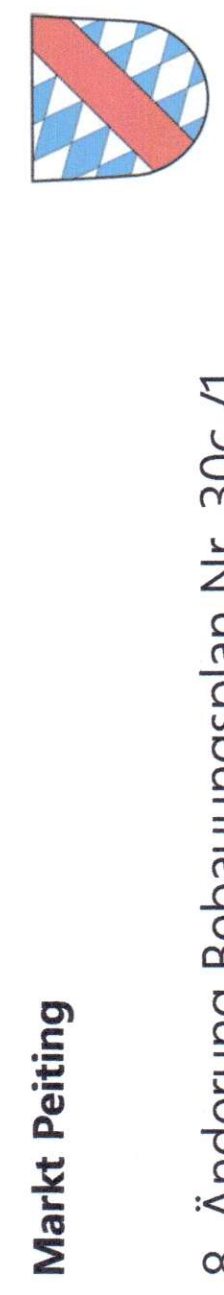
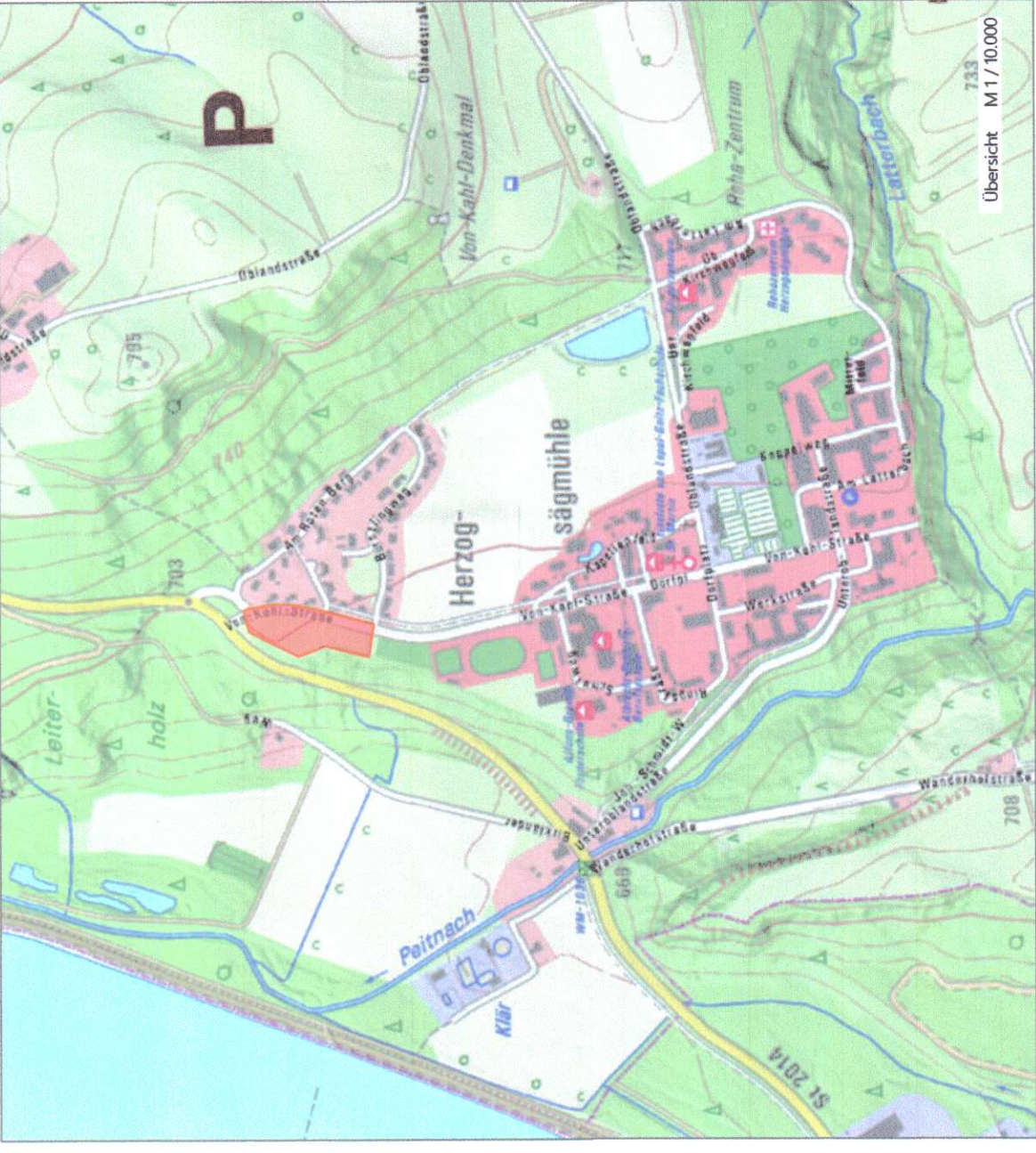
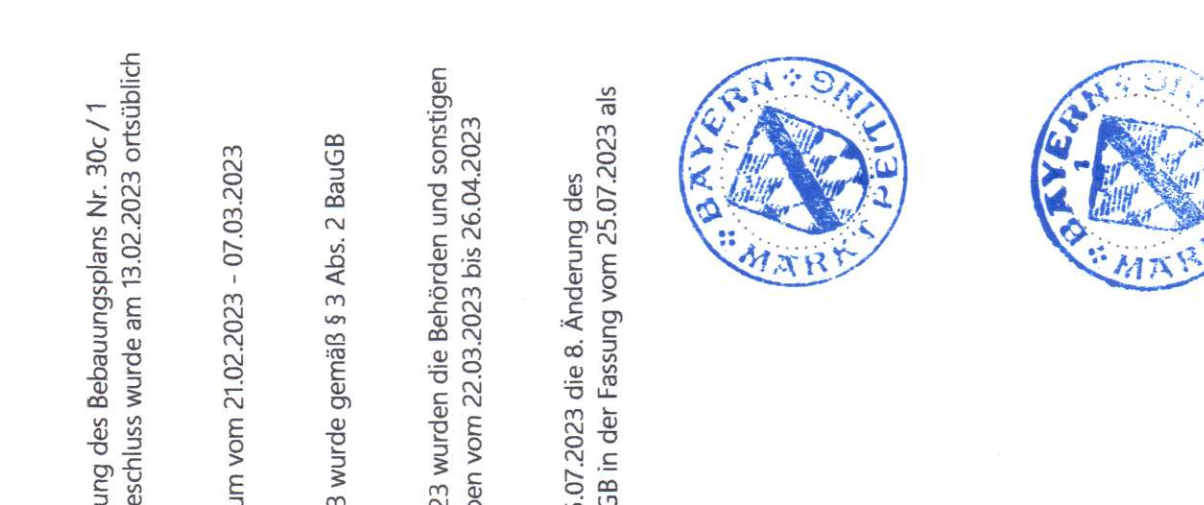
5. Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.07.2023 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30c/1 "Roter Berg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den 25.07.2023
Peter Osterwieder - 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt
Markt Peiting, den 25.07.2023
Peter Osterwieder - 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30c/1 "Roter Berg" wurde am 25.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedemfalls Einsicht bereitzustellen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 216 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Peiting, den 25.07.2023
Peter Osterwieder - 1. Bürgermeister



8. Änderung Bebauungsplan Nr. 30c/1 "Roter Berg" nach § 13a BauGB

M 1/750

raumsequenz
Lageplan: 1:1000
Pflanzliste: 1:1000
Satzung: 1:1000
Plan: 1:1000
Projekt: 1:1000
DFK: 03/02

Datum	25.07.2023
Plan / Foto	sh
Bauhöhe	sh
Projekt	H5W02_23
Grundlage	DFK 03/02



Planzeichnung - Entwurf

Planzeichnung - Bestand