

## PLANTEIL



Der Markt Peiting, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom xx.xxxx aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 "An der Bachstraße" als

## SATZUNG

### § 1 Inhalt des Bebauungsplans

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

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 31, 48, 49, 50, 53, 56, 60, 30/2, 61, 64/2, 69/1, 70, 73 und die Teilstufen der Flurnummern 59, 62, 63, 63/2, 64/8, 73/2, 579/17.

### § 2 Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2 Wohnzwecke nach §6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind in den Erdgeschosszonen unzulässig. Ausnahmsweise Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen nach §6a Abs. 3 BauNVO, sind ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von Vollsortimentern, Discountern und Ferienwohnungen ist unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Planbereich gelten die Abstandsvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

#### 4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.

#### 5. Einzäunungen / Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m über dem Anschmitt der Verkehrsfläche zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig. Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind so genannte Terrassentrennwände.

#### 6. Stellplätze

6.1 Es gilt die Stellplatzsetzung der Marktgemeinde Peiting in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

#### 7. Wasserrechtliche Belange

7.1 Die gekennzeichneten wassersensiblen Bereiche und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Auf die vorherige Festsetzung kann verzichtet werden, wenn der Grundstückseigentümer im Falle von Baumaßnahmen im Bereich der wasserführenden Bereiche und Abflussmulden geeignete fachgerechte und grundstücksbezogene Leit- und Versickerungsmaßnahmen trifft. Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 37 WHG). Auf die Lage der Mulden wird im Planenteil als auch in nachfolgendem Auszug der HIOS-Karte hingewiesen. Es wird auf den Punkt 6.3.3 wildabfließendes Wasser der Begründung verwiesen.

7.2 Die Rohfußoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird in wassersensiblen Bereichen und Abflussmulden mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante in Grundstücksmitte des angrenzenden Grundstücks festgesetzt.

7.3 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

#### 8. Bodenversiegelung

8.1 Befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege oder Terrassen sind in wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert von  $\geq 0.7$  (z. B. wassergebundene Decke, Rasengitter, Pfaster mit Sickerfugen) auszuführen.

8.2 Bodenversiegelung ist auf das minimale Maß zu reduzieren. Bestehende, nicht erforderliche Bodenversiegelungen sind bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen zu entfernen.

8.3 Die entsiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten oder in Grünflächen umzuwandeln und dauerhaft zu unterhalten.

#### 9. Grünordnerische Festsetzungen

9.1 Fällungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines Jahres zulässig. Bei Entfall der als zu erhaltenden festgesetzten Bäume müssen diese wertgleich ersetzt werden.

9.2 Der Einsatz von Kunststoffzäunen oder blickdichten Elementen ist unzulässig. Zusätzlich sind alle Zäune sockellos mit einem Boden-abstand von mindestens 10 cm auszuführen, um den freien Oberflächenwasser-durchlauf und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

### § 3 Hinweise

#### 1. Immissionen

1.1 Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern zu dulden. In der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) sind die Grenzwerte gemäß TALärm einzuhalten.

#### 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde verurzüglich bekanntzumachen.

## I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

## II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurstücknummern, hier z.B. 31

bestehendes Baudenkmal, hier Erbärmkreuz D-1-90-140-3

wassersensibler Bereich gem. HIOS-Karte

Abflussmulde gem. HIOS-Karte



M : 1 : 1000

### 3. 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. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Hauferwe von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden.

### 5. Artenschutz

Im Fall von Rodungen und Gebäudeabrisse ist der Artenschutz und die gesetzlichen Verbotstatbestände gem. § 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Bei Vorkommen von Fledermausen oder Geckobrütern ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.

Rodungen von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen und auf ein Minimum zu beschränken. Es sind warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K zu verwenden. Leuchten müssen streulichtarm und staubdicht sein, so dass Insekten nicht eindringen können. Bodenstrahler sind auszuschließen.

### 6. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumbeplantungen 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.

### 7. Freiflächen

Bei Abgabe der Bauvorlage (z. B. des Bauantrags) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsentwurf zu erstellen, der die detaillierte Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen umfasst. Der Freiflächengestaltungsentwurf ist vor der Baugenehmigung einzurichten und von der zuständigen Behörde zu prüfen. Es wird auf das Merkblatt für Freiflächengestaltungspläne des Landratsamts Weilheim-Schongau hingewiesen.

Den Straßengrundstücken und deren Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

### 8. Artenschutz

Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 5m sollen zur Verbesserung der Diversität mit Fassadenbegrünung versehen werden.

### 9. Wasserwirtschaftliche Hinweise

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

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sollen Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdrührführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tieffargenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tieffgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hin gewiesen.

### Abwasserentsorgung:

Durch den Bauwerber ist im Rahmen weitergehender Planungen die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickerfest der Marktgemeinde Peiting zu bestätigen.

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 NWFreV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

### Schutz vor Überflutung 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 Kellergerüste dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhöhenoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### Grundwasser:

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

- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. ange troffen wird, so dass eine Bauwassererhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 BayHG einzuholen.

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

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 99 "AN DER BACHSTRÄSSE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung vom 00.00.2025 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 00.00.2025 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting in der Fassung vom 00.00.0000 als Satzung beschlossen.

Peiting, den .....

Peter Ostenrieder  
1. Bürgermeister

Siegel

8. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting in der Fassung vom 00.00.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2025 zu Grunde lag.</p