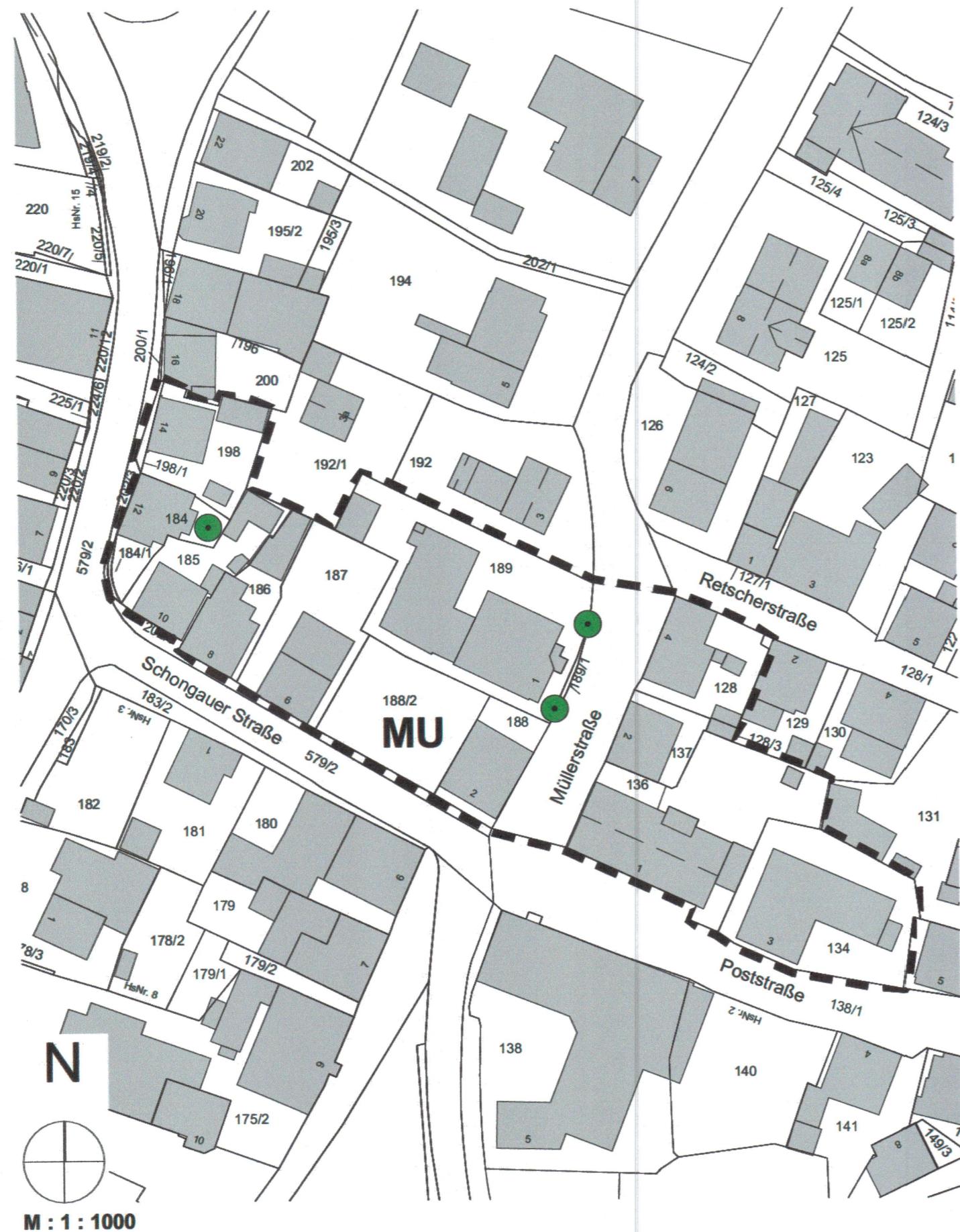


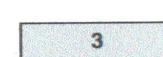
PLANTEIL



I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
MU Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- 134 bestehende Flurstücknummern, hier z.B. 134
-  Baum zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch wertgleich zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen zu dem gemäß Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig.

Der Markt Peiting, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 28.10.2025 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 "Post- und Schongauer Straße" als

SATZUNG

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Änderung gilt die vom Architekturbüro Hömer & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28.10.2025

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 128, 128/3, 134, 136, 137, 184, 184/1, 185, 186, 187, 188, 188/2, 189/1, 198, 198/1 und die Teilefachen der Flurnummer 203/3.

§ 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. Ausnahmeweise Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO, sind ebenfalls unzulässig. Die Errichtung von Vollsortimenten, 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 Grundstücksf lächen**
 - 3.1 Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften 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 Einzäunungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m über dem Anschluss der Verkehrsfläche zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig. Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind so genannte Terrassentreppen. Der Einsatz von Kunststoffzäunen oder blickdichten Elementen ist unzulässig. Zusätzlich sind alle Zäune sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen, um den freien Oberflächenwasserabflauf und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

6. Stellplätze

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

§ 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 TA Lärm einzuhalten.
- 1.2 Bei der Neuerichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden sind - bei einem Abstand von weniger als 25 m zur Straßenmitte - Kinderzimmer und Schlafzimmer stets so anzuordnen, dass sie über mind. ein stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite gelüftet werden können. Alternativ können die Fenster der o.g. Schlafräume durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäuderücksprünge, vollverglaste und belüftete Wintergärten etc.) vor Lärmimmissionen geschützt werden.
- 1.3 Mit dem Antrag auf Neu- und Umbau sowie wesentliche Änderung eines Gebäudes ist außerdem nachzuweisen, dass von den Außenhaut-Bauelementen schutzbedürftiger Wohnräume (gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind dies Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie auch Wohnküchen, Büror. u.ä.) die der jeweiligen Belastung entsprechende Schalldämmung (gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß) eingehalten wird. Berechnungsgrundlage hierfür ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Bodenversiegelung

Es wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege oder Terrassen in wasserundurchlässigen Belagsarten mit einem Abläusbeiwert von $\geq 0,7$ auszuführen sind. Bodenversiegelung ist auf das absolut minimale Maß zu reduzieren. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversegelte Grünflächen auszuführen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen, Stauden und Rasensaatgut zu bepflanzen. Großflächige Gestaltung mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, ist unzulässig.

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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzumachen.

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 (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetzes) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Vorsgender 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.

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

6. Artenschutz

Im Fall von Rodungen und Gebäudeabrissen ist der Artenschutz und die gesetzlichen Verbotsabstufungen gem. § 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Bei Vorkommen von Fledermausen oder Gebäuderübrern 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.

7. Baumplanzung

Nach Möglichkeit sind standortgerechte, klimaangepasste Bäume der 1. oder 2. Wuchsklassenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind so zu wählen, dass ausreichend Wurzelraum (Mindestvolumen von 12 m³ Wurzelraum) und Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen gewährleistet sind. Kronenansatz und Lichtraumprofil sind zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen 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 tiefliegenden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

8. Freiflächen

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.

Mit Abgabe der Bauvorlagen (z. B. des Bauantrags) ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der die detaillierte Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen umfasst. Der Freiflächengestaltungsplan ist vor der Baugenehmigung einzureichen und von der zuständigen Behörde zu prüfen.

Aufgrund baulicher Dichte und des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie in Bezug auf die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Marktgemeinde Peiting wird auf die besonderen Vorteile von Fassadenbegrenzungen hingewiesen. Es wird empfohlen, geeignete Vorrichtungen zur Fassadenbegrenzung, wie beispielsweise Spalliere, Gitter- oder Drahtseilsysteme, vorzusehen, um das Anwachsen standortgerechter und blühender Kletterpflanzen zu ermöglichen.

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 Grundwasserstellen sollen Keller wasserdicht und aufrüttelbar ausgeführt werden. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohr durchführungen 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. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Abwasserentsorgung:

Durch den Bauwerber ist im Rahmen weitergehender Planungen die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest 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 die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFWerV (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 Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/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 Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenabau, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung 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 WHG einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen 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 BEBAUUNGSPLENS NR. 96 "POST- UND SCHONGAUER STRÄBE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung vom 27.02.2024 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 96 "Post- und Schongauer Straße" der Marktgemeinde Peiting beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2025 bis 10.07.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2025 bis 10.07.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2025 bis 08.09.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2025 bis 08.09.2025 erneut beteiligt.

7. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28.10.2025 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 96 "Post- und Schongauer Straße" der Marktgemeinde Peiting in der Fassung vom 28.10.2025 als Satzung beschlossen.

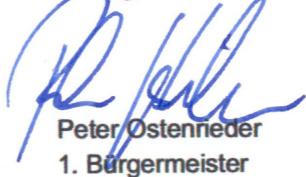
Peiting, den 20.11.2025


Peter Osterrieder
1. Bürgermeister



8. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 96 "Post- und Schongauer Straße" der Marktgemeinde Peiting in der Fassung vom 28.10.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.10.2025 zu Grunde lag.

Peiting, den 21.11.2025


Peter Osterrieder
1. Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.11.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 96 "Post- und Schongauer Straße" der Marktgemeinde Peiting ist damit in Kraft getreten.

Peiting, den 25.11.2025


Peter Osterrieder
1. Bürgermeister

