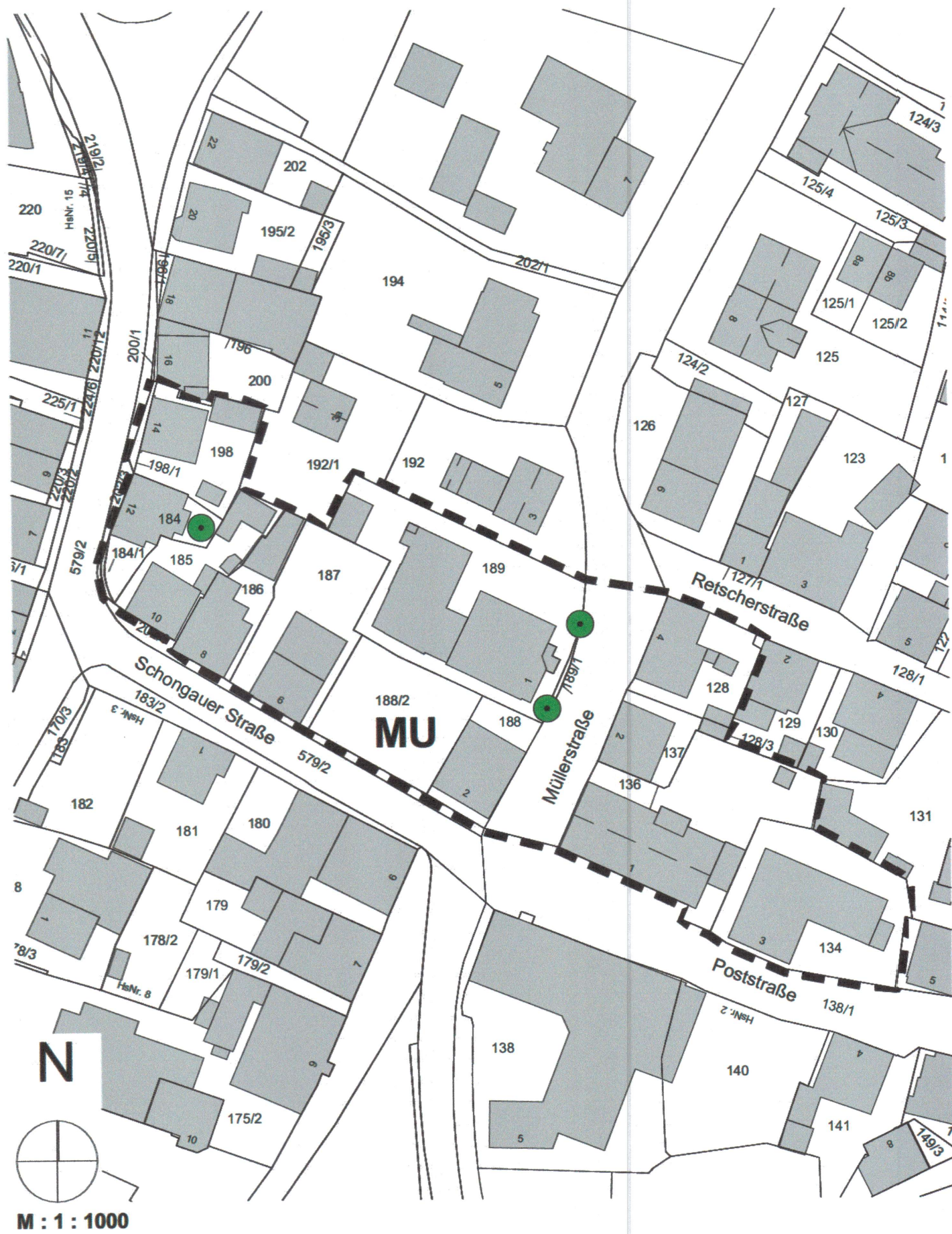


PLANTEIL



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 Flurstücksnummen, 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 Hörner & 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, 189/1, 198, 198/1 und die Teilflächen der Flurnummer 203/3.

§ 2 Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
 - 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Im Planbereich gelten die Abstandsfächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig.
- Einzäunungen / Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche zulässig. Sockelmauern und Erdwälle sind nicht zulässig. Sichtschutzeinrichtungen werden ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind so genannte Terrassentrennwände. 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 Oberflächenwasserdurchlauf und die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zu gewährleisten.

6. Stellplätze

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Peiting in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

§ 3 Hinweise

1. Immissionen

- 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.
- Bei der Neuerrichtung 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 Gebäuseite gelüftet werden können. Alternativ können die Fenster der o.g. Schlafräume durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäuderücksprünge, vollverglasste und belüftete Wintergärten etc.) vor Lärmimmissionen geschützt werden.
- 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, Büros 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 wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert von $\geq 0,7$ auszuführen sind. Bodenversiegelung ist auf das absolut minimale Maß zu reduzieren. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gestaltete, unversiegelte 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 (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetzes) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. 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.

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 Verbotstatbestände gem. § 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Bei Vorkommen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern 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 wärmeweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K zu verwenden. Leuchten müssen strahlungsarm und staubdicht sein, so dass Insekten nicht eindringen können, Bodenstrahler sind auszuschließen.

7. Baumpflanzungen

Nach Möglichkeit sind standortgerechte, klimaangepasste Bäume der 1. oder 2. Wuchsklasseordnung 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 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.

8. Freiflächen

Es wird auf das Merkblatt für Freifächengestaltungspläne 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 Freifächengestaltungsplan zu erstellen, der die detaillierte Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen umfasst. Der Freifächengestaltungsplan ist vor der Baugenehmigung einzureichen und von der zuständigen Behörde zu prüfen.

Aufgrund baulichen Dichte und des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie in Bezug auf die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Marktgemeinde Peiting wird auf die besonderen Vorzüge von Fassadenbegrünungen hingewiesen. Es wird empfohlen, geeignete Vorrichtungen zur Fassadenbegrünung, wie beispielsweise Spaliere, 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 Grundwasserständen sollen Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen 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 (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.

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen: - Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. - 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 Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser:

-Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse 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. angetroffen 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 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 BEBAUUNGSPLANS NR. 96 "POST- UND SCHONGAUER STRAßE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

- 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.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Peiting, den 20.11.2025

Peter Osteneder
1. Bürgermeister



- 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

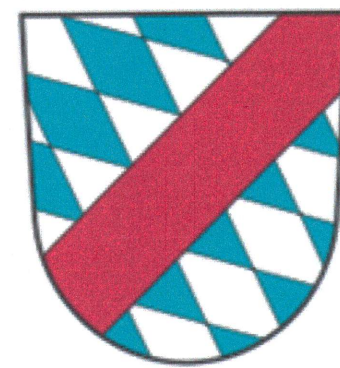
Peter Osteneder
1. Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.11.2025 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Post- und Schongauer Straße" der Marktgemeinde Peiting ist damit in Kraft getreten.

Peiting, den 25.11.2025

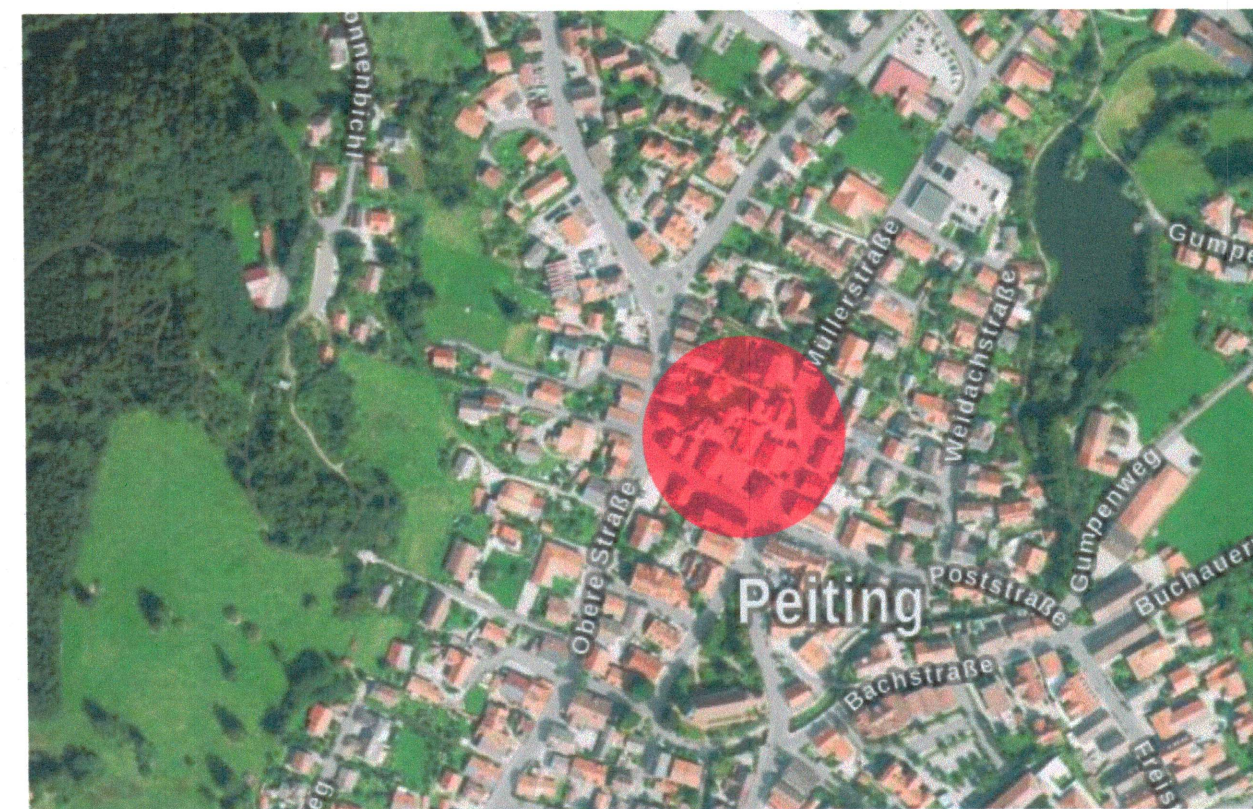
Peter Osteneder
1. Bürgermeister



MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

"POST- UND SCHONGAUER STRAßE"



SCHONGAU, DEN
GEÄNDERT:
ENDFERTIGUNG:

06.05.2025
29.07.2025
28.10.2025

HÖRNER & PARTNER
Architektur Stadtplanung

An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

