

PLANTEIL



Der Markt Peiting, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 03.02.2026 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. 99 "An der Bachstraße" als

SATZUNG § 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.02.2026.

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 Teilflächen 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 von straßenseitig liegenden Gebäuden unzulässig. Ausnahmeweise Nutzungen, wie Vergnügungststätten 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 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 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.

- 5.2 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

- 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung 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 wassersensiblen 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 Planteil 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 Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird in wassersensiblen Bereichen und Abflussmulden mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante in Grundstücksmitte des anliegenden 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, Pflaster 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 erhaltend festgesetzten Bäume müssen diese wertgleich ersetzt werden.

§ 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 Neuerrichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden sind - bei einem Abstand von weniger als 30 m zur Straßenmitte der Ammergauer Straße - Kinderzimmer und Schlafzimmer stets so anzuordnen, dass sie über mind. ein stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Alternativ können die Fenster d.o.g. Schlafräume durch bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäuderücksprünge, vollverglasde und belüftete Wintergärten etc.) und - sofern die vorgenannten Maßnahmen nicht möglich sind - mittels schalldämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen vor Lärmimmissionen geschützt werden.

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. 6 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzumachen.

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 (Mittlungspflicht 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.

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

5. 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 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.

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

6. 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.

7. Freiflächen

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 einzu-reichen 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.

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Ve-getationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

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 Gewässermäße oder den bisher bekannten Grundwasserständen sollen Keller wasserdicht und auftriebsicher 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. Tiefgaragenzufahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

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

Abwasserentsorgung:

Durch den Bauwerber ist im Rahmen weitergehender Planungen die schadhlose 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 NlWFreiV (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.

I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplans

MU

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Flurstücksnummen, hier z.B. 31



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



bestehendes Bodendenkmal, hier untertägige Befunde D-1-8231-0069



wassersensibler Bereich gem. HIOS-Karte



HQ100-Bereich



Abflussmulde gem. HIOS-Karte

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 Bauwassererhaltung), 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ100) der Peitnach. Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen z. T. bis zu 55 cm / 0,5 m/s. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten und im wassersensiblen Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände / anzuordnen.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 m zur Peitnach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

Auf Grund der Hochwassergefahr wird empfohlen in HQ-Bereichen auf die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen zu verzichten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 99 "AN DER BACHSTRASSE" DER MARKTGEMEINDE PEITING

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung vom 01.07.2025 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2025 bis 27.11.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 30.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2025 bis 27.11.2025 beteiligt.

5. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 03.02.2026 die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting in der Fassung vom 03.02.2026 als Satzung beschlossen.

Peiting, den 03.03.2026

Peter Ostermeyer

1. Bürgermeister



6. Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting in der Fassung vom 03.02.2026 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 03.02.2026 zu Grunde lag.

Peiting, den 06.03.2026

Peter Ostermeyer

1. Bürgermeister

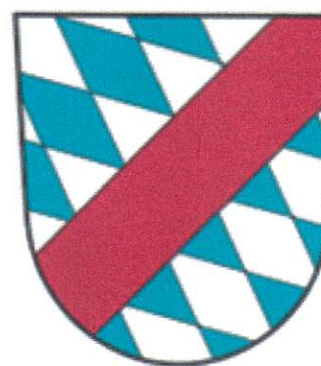


7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.03.2026 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "An der Bachstraße" der Marktgemeinde Peiting ist damit in Kraft getreten.

Peiting, den 10.03.2026

Peter Ostermeyer

1. Bürgermeister



MARKT PEITING

BEBAUUNGSPLAN NR. 99

"AN DER BACHSTRASSE"



SCHONGAU, DEN ENDFERTIGUNG:

30.09.2025 03.02.2026

HÖRNER & PARTNER Architektur Stadtplanung

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

