



# MARKT PEIßENBERG

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „HOCHREUTHER STRASSE / EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“ TEXTTEIL

Schongau, den

20.03.2024

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER & Partner**  
Architektur + Stadtplanung  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturhoerner.de](mailto:info@architekturhoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &  
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**  
Heidi FRANK-KRIEGER  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

## Präambel

Der Markt Peißenberg, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 00.00.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 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, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hochreuther Straße / Grillo Parkplatz" als

## SATZUNG

### B Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird je nach Gebietsfestsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, und als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse (Nutzungsschablonen 4 – 7 und P) und durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Teilbereiche ergibt sich entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung.

In den Nutzungsschablonen 1 – 3 gilt eine maximale GRZ von 0,8.

In den Nutzungsschablonen 4 – 7 und P darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 50%, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,5 festgesetzt, wobei die zulässige GRZ von 0,4 bei der Nutzungsschablone 7 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten werden darf.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut oder der Attika.

Die maximalen traufseitigen Wandhöhen sind durch eine absolute Höhenangabe in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Diese gilt für die Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoss.

Die maximalen First bzw. Attikahöhen sind durch absolute Höhenangaben in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene und abweichende Bauweise. In der festgesetzten abweichenden Bauweise werden Gebäude mit Längen über 50 m zugelassen.

3.2 Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

## 4. Garagen und sonstige Nebengebäude

4.1 Garagen sind nur innerhalb, sowie außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Nebengebäuden- vgl. nachstehend Ziffer 4.2.) sowie oberirdische Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der eingetragenen Grünflächen, zugelassen.

- 4.3 Sonstige Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 4.4 Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu führen.
- 4.5 Entgegen der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg werden für die geplanten Gebäude der Nutzungsschablonen 4,5 und 6 je Wohneinheit 1,0 Stellplätze festgesetzt.
- 4.6 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Je 5 PKW- bzw. LKW-Stellplätze ist jeweils 1 Bau der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

## **5. Gestaltung der Gebäude**

### **5.1 Dächer**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flachdächer festgesetzt. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 2° bis 7° herzustellen.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Weitere Festsetzungen hierzu siehe 8. Grünordnung.

Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit unzumutbare Beeinträchtigungen eines Nachbargrundstücks ausgeschlossen werden können.

Zur Vermeidung von Hitzeentwicklung, Hitzrückstrahlung und Blendwirkungen sind große reflektierende Glasfassaden zu vermeiden. Aus Vogelschutzgründen ist im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen wie das Anbringen senkrechter Streifenmuster eine Anfluggefährdung für Vögel zu verhindern.

## **6. Einfriedungen**

- 6.1 Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 10 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## **7. Freileitungen**

Die Anschlüsse haben über Erdkabel zu erfolgen.

## 8. Grünordnung

### 8.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Wohn-Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind je 1 Baum und 4 heimische Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Ausgefällene Gehölze sind artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen.

In Gewerbegrundstücken sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen sowie je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Strauch (gem. Pflanzliste unter Hinweise).

### 8.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Je 5 PkW- bzw. LkW-Stellplätze ist jeweils 1 Bau der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

### 8.3 Dachbegrünung Hauptgebäude:

Die Dächer der Hauptgebäude sind, sofern nicht als begehbare Dachterrassen, für die Nutzung der Solarenergie oder für technische Dachaufbauten Verwendung finden, als begrüntes Flachdach auszubilden. Der Mindestsubstrataufbau muss 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

### 8.4 Fassadenbegrünung:

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche, Parkhausfassaden, Stützmauern ab 1 m Höhe und Pergolen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen (s. B. Hinweise Ziffer 13). Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standorttypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.

### 8.5 Schutz bestehender Gehölze

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

- 8.6 Für die Begrünung des Straßenraums werden die Asphaltfahrbahn auf 4,50 m reduziert und die zusätzlichen Straßenbegleitflächen (inkl. Banketten) von insg. 2 m mit Schotterrasen begrünt. Zudem dienen die Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten hinsichtlich Arten und Form der Pflanzungen der Gewährleistung eines orts- und regionaltypischen Straßenraums.
- 8.7 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

## 9. Baugrundgutachten

Durch das Büro GHB Consult GmbH wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt Nr. 220806 vom 12.11.2022 erstellt. Die Untersuchung ergab geringe Schadstoffbelastungen die im Einzelfall bei Erdaushub gesondert zu prüfen sind. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht auf dem Grundstück versickert werden. Ein entsprechendes Niederschlagswasser Beseitigungskonzept wird im Zuge der weitergehenden Planungen erstellt und ist Bestandteil der Planung.

## 10. Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliches, anfallendes Niederschlagswasser wird über den projektierten Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt in den Stadlbach eingeleitet. Zu diesem Zweck wird auf jedem Grundstück je ein Grundstücksanschlussschacht für Schmutz- bzw. Regenwasser erstellt. Im Zuge der weiteren Planungen wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim die zulässige Ableitungsmenge in den Stadelbach festgelegt. Aufgrund dieser Festlegung erfolgt die Projektierung der notwendigen Drosseleinrichtungen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

## 11. Wasserwirtschaftliche Belange

### 11.1 Gewässerunterhaltung

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Stadelbaches dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

## 11.2 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume oder Grundstücksentwässerungsanlagen wasserdicht und auftriebssicher zu errichtet werden.

## 11.3 Niederschlagswasser

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

## 11.4 Schmutzwasser

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes ist im Trennsystem geplant. Zu diesem Zweck ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal wird an den in der Hochreuther Straße bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

## 12. Immissionsschutz

### Zur Geräuschkontingentierung

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,K}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

*Emissionskontingent  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)*

<b>Kontingentfläche</b>		<b>Emissionskontingent <math>L_{EK}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Tag (06-22 Uhr)</b>	<b>Nacht (22-06 Uhr)</b>
<i>Teilfläche TF1</i>	<i>1.209,5 m<sup>2</sup></i>	<i>56 dB(A)</i>	<i>41 dB(A)</i>
<i>Teilfläche TF2</i>	<i>1.665,2 m<sup>2</sup></i>	<i>58 dB(A)</i>	<i>43 dB(A)</i>
<i>Teilfläche TF3</i>	<i>1.918,4 m<sup>2</sup></i>	<i>55 dB(A)</i>	<i>40 dB(A)</i>

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

*Sektoren mit Zusatzkontingente ( $L_{EK,zus}$ ) Tag - Nacht*

Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	17	106	5	5
B	106	230	0	0
C	230	263	7	7
D	263	300	5	5

- Der Bezugspunkt  $BP_{zus}$  für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:  
X = 653436,69 / Y = 5294698,61
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Wohnungen im Gewerbegebiet:

- Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der zu erstellende Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm, als auch auf den Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 18005 abzustellen.



- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Bebauungsplangebiet innerhalb der Parzellen 1-3 nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

### Zum Verkehrslärm

- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.  
Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8488.1/2023-RK vom 28.03.2024, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

### § 3 Hinweise

#### 1. Pflanzliste

Als geeignete Gehölze gelten beispielsweise:

##### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Quercus robur (Stieleiche)

##### Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Liguster vulgaris (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

2. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

3. Schutzgut Boden / Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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 Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Bei allen 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.

4. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
5. Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.
6. Auf den Umwelt- und geotechnischen Bericht der Fa. Geo Hydro Bau Projekt Nr. 220806 vom 12.11.2022 wird hingewiesen.
7. Auf die Fliesweganalyse des IB Kokai vom 24.10.2023 wird hingewiesen.
8. Wasserwirtschaftliche Hinweise
  - 8.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
  - 8.2 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
  - 8.3 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
  - 8.4 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
  - 8.5 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

#### 9. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochreuther Straße“ vorzulegen. Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** an den Plangebäuden aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen ((Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Situierung der Freibereiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten kann entgegengewirkt werden.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Peißenberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

#### Hinweis zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingente):

Die zulässigen Emissionen eines Gewerbetriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schalleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutz-

maßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

#### 10. Auflagen und Hinweise LEW Verteilnetz GmbH

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind uns zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden
- Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit uns zulässig.  
Das Verarbeiten von leichtentzündlichen Stoffen im Leitungsschutzbereich ist nicht zulässig.
- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ - Tel 0821/328-2315 - Rücksprache zu nehmen.  
Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgungstechnischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden.  
Abschaltungen für längere Zeiträume sind generell nicht möglich.
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in

jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Beiliegendes Merkheft für Baufachleute bitten wir zu beachten.

In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ - Tel 0821/328-2315 abzusprechen.

- Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit uns abzustimmen. Sollten sich dennoch unzulässige Annäherungen an die Leiterseile ergeben, so sind die Anpflanzungen durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten entsprechend einzukürzen.
- Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.
- Die genaue Lage der Maste und der Leitungsachse ergibt sich aus der Örtlichkeit.
- Bei Abschaltungen fallen Kosten an. Wir weisen außerdem darauf hin, dass Leitungen des europäischen Verbundnetzes (380-kV- und 220-kV- Leitungen) nicht in unserer Schalthoheit liegen. Hier sind sehr lange Vorlaufzeiten erforderlich.
- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.
- Von unseren Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochreuther Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister