



**Satzung**  
**A. Festsetzung**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung WA**  
Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO im Einzelnen sind hierfür nur folgende Nutzungen zugelassen: Wohngebäude, Verwaltungen, sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe. Im Bereich des Bebauungsplanes sind max. 22 Wohnmieten zulässig.
- Maße der baulichen Nutzung II**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. max. zwei Vollgeschosse zulässig
- GR 160 GRZ**  
höchstzulässige Grundfläche in m², z. B. 160 m² maximale GRZ von 0,4 für die Wohngebäude festgesetzt. Die GRZ kann für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden.  
**GFZ**  
wird auf 0,8 festgesetzt. Die Nebenfächern bleiben hierfür unberücksichtigt.
- Bauweise und Baugrenze**  
Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhausbebauung entsprechen der Nutzungsschablone zulässig. Untergeordneten Bauteile nach BayBO dürfen die Baugrenzen um 1,50 m überschreiten.  
Sonstige Planzeichen siehe Plan
- Bauliche Gestaltung SD 25°**  
Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit mittigen First mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig. Als Material zur Dachdeckung sind naturrote Dachsteine, -ziegel zu verwenden. Dacherschneitten sind unzulässig. Es dürfen je Teil Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster mit einer lichten Glasfläche von je 1,6 m² eingebaut werden. Sie sind geordnet im gleichen Abstand zum First anzubringen.  
**Haupffirstrichtung**
- Stützmauer**  
Auf der Fl.Nr. 3151 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Mauer im Bereich der Souterrainwohnungen und der Stützmauern sind mit Naturstein zu gestalten.  
**Anpassungen des Geländes auf die neuen Fußbodenhöhen im EG sind zulässig.**
- Quergiebel**  
Es ist nur ein Quergiebel bei den Einzelhäusern zulässig. Die Dachneigung der Quergiebel wird auf max. 35° festgelegt. Der First des Quergiebels muss 0,30 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Breite des Quergiebels darf nicht länger als 1/3 der Traufbreite betragen.
- Garagen und Nebengebäude CP**  
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es sind Grundränder zulässig. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser genannten Flächen zulässig.  
Nebengebäude sind bis zu einer max. Größe von 10 m² Grundfläche pro Geschosswohnungsbauwerk bzw. Doppelhaus zulässig. Sie sind gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Grünordnung**  
zu pflanzende Bäume  
und Sträucher

- Für die mit einem Planzeichen bestimmten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Garagenvorplätze, Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdruckfähigen Belägen auszuführen.
- Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:  
Pflanzqualität: 1. Ordnung H, 3xv, STU 16-18cm  

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

  
Pflanzqualität: 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität: 2. Ordnung H, 3xv, STU 16-18cm  

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulifolia	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

  
Obstbaum-Hochstamm lokaltypische Sorten  
Sträucher (Anteil der nachgenannten Arten mindestens 50%)  
Pflanzqualität: 2xv, 4-5 T, 100-150cm  

Cornus sanguinea	Roter Hirtengiebel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hassel
Euconymus europaea	Plafennüchsen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum tinaria	Wolligter Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
- Die zu pflanzenden Gehölze sind langfristig zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zeitnah zu ersetzen. Bäume sind fachgerecht (entsprechend der ZTV Baumpflege) zu pflegen.
- Hochwasserschutz**



- Im Hochwasserbereich ist die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche wird mindestens 25 cm über HW100 und 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftrabsicher, diese gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Tiefgaragenabläufen, Installationsdurchführungen etc.)
- In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).
- Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftrabs- und Rücktauschermittel sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefer liegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rücktaulkappen.
- Gebäude, die auf Grund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zur Vermeidung des Niederschlagswasser ist das Gutachten zur Vermeidung vom 11.10.2017, IGA Ingenieur Gesellschaft Augsburg zu beachten.
- Festsetzung zum Immissionsschutz**  
Einbau einer Verkehrsinsel zur Reduzierung der Geschwindigkeit
- Bei Gebäuden in der 1. Bauzeile an der Schongauer Straße sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über die südöstliche Fassade belüftet werden können.
- Alternativ besteht die Möglichkeit, dass a) der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringenden Gebäudeteilen) erhält, oder b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raumes ein verglastes Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggia, Laubgänge, Wintergärten) errichtet wird oder c) das Fenster des schallbedürftigen Raumes feststehen, d.h. auch zu Putzwerkeln nicht offen, ausgefüllt wird und der Raum mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten. Nebenräume wie z.B. Dienen, Bäder, WC's, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.
- Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragenrampen sind möglichst im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkensteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckung von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gussblechplatten) auszubilden.
- Sonstige Festsetzungen**
- ein Spielplatz nach Art 7 (2) BayBO ist vorzuziehen
- Das Gutachten zur Vermeidung vom 11.10.2017, IGA Ingenieur Gesellschaft Augsburg wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
- Hinweise**  
bestehende Grundstücksgrenze
- Fl.Nr.: 3151 und 3151/17  
Flurstücks Nummer Fl.Nr.: 3151 und 3151/17
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Ist dies nicht möglich, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z.B. Filter, Sedimentationsanlagen) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigolen, Sickerrohre) versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOVG) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig (§ 46 Abs. 2 WHG-neu). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG-neu, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG-neu) erlaubnissfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOVG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Um die Flächenverriegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdruckfähige Belagelösungen wie z. B. Rasenplattenpflaster, Rasengittersteine, usw. zu verwenden, um zu begründenden Ausnahmefällen (z. B. im Sickerrest nachgewiesene geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes) ist eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch Vorbehandlungsmaßnahmen wie z. B. Filter oder Sedimentationsanlagen bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rücklaufstrom ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Bei unsicheren kupfer-, zink- und bleigehaltigen Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metalle durch die Verwendung von Filteranlagen, die nach Art. 411 BayWG zugelassen sind, zurückgehalten werden. Auf die Arbeitsblätter A 138, A 117 sowie das Merkblatt M 153 der DWA (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall e.V.) wird verwiesen.
- Denkmalschutz  
Bodenkmal, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen  
Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumfällungen und Pflanzungen teilwurzender Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuelle notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162, Ausgabe Februar 2013, ist zu beachten.
- Wärmeversorgung  
Bei der thermischen Nutzung des Untergrundes (z. B. für Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden (vertikal), erdverlegte Kollektoren (horizontal)) ist zu beachten: Eingriffe in altlastenverdächtige Bereiche (z. B. künstliche Auffüllungen, Bodenverunreinigungen) und gepante oder von Natur aus gut geschützte Grundwasserstände sind unzulässig. Bohrungen für Erdwärmesonden sind unter Beachtung des „Leitfadens Erdwärme-sonden in Bayern“ bis max. 75 bis 85 m unter Gelände im Anzeigeverfahren möglich. Erdverlegte Kollektoren in Verbindung mit einer Wärmepumpanlage sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien (z. B. VDI 4640) grundsätzlich möglich. Eine wasserrechtliche Behandlung kann erforderlich werden, wenn auf Grundwasser eingewirkt wird. Bohrungen sind der zuständigen Wasserentscheidungsbehörde mind. einen Monat vorher anzuzeigen.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderung  
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.

Bad Heilbrunn, den 09.05.2020  
Architekt Detlev Woll

Peißenberg, den 01.07.2020  
1. Bürgermeister Frank Zellner

**Verfahrensmerkmale**

- Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 26.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt Nr. 36 vom 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 08.07.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgte parallel dazu im gleichen Zeitraum.
- Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates Peißenberg vom 28.07.2021 behandelt. Dabei wurde festgelegt, eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchzuführen.
- Im Zeitraum vom 19.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgte erneut parallel dazu im gleichen Zeitraum.
- Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 27.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 01.07.2020  
Frank Zellner, 1. Bürgermeister

Peißenberg, 01.07.2020  
Frank Zellner, 1. Bürgermeister

Markt Peißenberg

**Bebauungsplan Äußere Schongauer Straße**  
(Nach § 13 BauGB)  
Für ein Gebiet Schongauer Straße und Umgehungstraße B 472 von Schongau nach Weilheim  
Flur Nummer.: 3151 und 3151/17, Gemeinde Peißenberg