

Markt Peißenberg

Bebauungsplan Äußere Schongauer Straße

(Nach § 13 BauGB)

Für ein Gebiet Schongauer Straße und Umgehungsstraße B 472 von Schongau nach
Weilheim

Flur Nummer.: 3151 und 3151/17, Gemeinde Peißenberg

SATZUNG

Die beiliegende Planzeichnung in der Fassung vom 29.07.2021 im Maßstab 1:500
(Planfertiger: Architekt Detlev Wolf, Gewerbepark 25, 83670 Bad Heilbrunn) ist Bestandteil
dieser Satzung.

A Festsetzung**1. Geltungsbereich**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach §6 BauNVO
 im Einzelnen sind hierfür nur folgende Nutzungen zugelassen:
 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Verwaltungen, sowie
 sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.
 Im Bereich des Bebauungsplanes sind max. 22 Wohneinheiten
 zulässig.

3. Maß der Baulichen Nutzung



- 3.1 II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze. z.B. max. zwei
 Vollgeschosse zulässig
- 3.2 GR 160 höchstzulässige Grundfläche in m², z. B. 160 m²
- 3.3 GRZ maximale GRZ von 0,4 für die Wohngebäude festgesetzt. Die GRZ
 kann für Nebenflächen (Terrassen, Zufahrtswege, Fußgängerwege,
 überdeckte Tiefgaragen) um 0,2 erhöht werden.
- 3.4 GFZ GFZ wird auf 0,8 festgesetzt. Die Nebenflächen bleiben hierfür
 unberücksichtigt.

4. Bauweise und Baugrenze

- 4.1 Es ist nur offene Bauweise in Form von Einzel- oder
 Doppelhausbebauung entsprechen der Nutzungsschablone zulässig.
- 4.2 Untergeordneten Bauteile nach BayBO
 dürfen die Baugrenzen um 1,50 m überschreiten.

Sonstige Planzeichen siehe beiliegenden Plan

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 SD 25° Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit mittigen
 First mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig.
 Als Material zur Dacheindeckung sind naturrote Dachsteine, -ziegel zu
 verwenden. Dacheinschnitte 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.
- 5.2  Hauptfirstrichtung
- 5.3  Stützmauer
 Auf der FlNr. 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
- 5.4 Anpassungen des Geländes auf die neuen Fußbodenhöhen im EG
 sind zulässig.
- 5.5 Quergiebel

Es ist nur eine 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 Quergiebel darf nicht länger als 1/3 der Traufe betragen.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es sind Gründächer zulässig

6.2

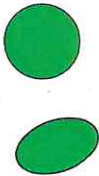
Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser genannten Flächen zulässig.

6.3

Nebengebäude sind bis zu einer max. Größe von 10 m² Grundfläche pro Geschoswohnungsbau bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Sie sind gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Grünordnung

7.1



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.

7.2

Garagenvorplätze, Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.3

Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Pflanzqualität: 1. Ordnung H, 3xv, StU 16-18cm

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

Bäume 2. Wuchsordnung

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

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

Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Sträucher (Anteil der nachgenannten Arten mindestens 50%)

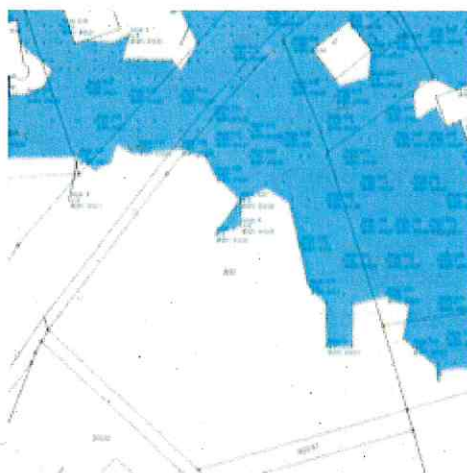
Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150cm

| | |
|------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
|------------------|------------------|

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa spec. | Wildrosen |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |

- 7.4 Die zu pflanzenden Gehölze sind langfristig zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zeitnah zu ersetzen. Bäume sind fachgerecht (entsprechend der ZTV Baumpflege) zu pflegen.

8. Hochwasserschutz



- 8.1 Das Plangebiet liegt (teilweise) im vorläufig gesicherten des Wörtersbach (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 1. September 2017). Die Wassertiefen betragen bis zu 0,5 m.
- Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) /sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung /, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).
- 8.2 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 auftriebssicher, diese gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächten, Zugängen, Tiefgaragenabfahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- 8.3 In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 8.4 Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

- 8.5 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 Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
- 8.6 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefer liegenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.
- 8.7 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.
- 8.8 Zur Versickerung des Niederschlagswasser ist das Gutachten zur Versickerung vom 11.10.2017, IGA Ingenieur Gesellschaft Augsburg zu beachten.

9. Festsetzung zum Immissionsschutz

- 9.1 Einbau einer Verkehrsinsel zur Reduzierung der Geschwindigkeit
- 9.2 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 bzw. über die nordwestliche Fassade belüftet werden können.

Alternative 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 feststehende, d.h. auch zu Putzzwecken eine verglaste Vorbau (z.B. Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Wintergärten) oder

c.) das Fenster des schallbedürftigen Raumes feststehen, d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, ausgeführt 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. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.


10. Sonstige Festsetzungen



- 10.1 ein Spielplatz nach Art 7 (2) BayBO ist vorzusehen

- 10.2 Das Gutachten zur Versickerung vom 11.10.2017, IGA Ingenieur Gesellschaft Augsburg wird Bestandteil des Bebauungsplanes
- 10.3 Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

B. Hinweise

1. _____ bestehende Grundstücksgrenze
2. Fl.Nr.: 3151
und 3151/17 Flurstücks Nummer
3.  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
4. 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 (TRENGW) 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) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) 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 Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen wie z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, usw. zu verwenden. Im zu begründenden Ausnahmefall (z. B. im Sickerstest nachgewiesene geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes) ist eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte 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 Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Bei unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen müssen die abgeschwemmten Metallionen durch die Verwendung von Filteranlagen, die nach Art. 41f BayWG zugelassen sind, zurückgehalten werden. Auf die Arbeitsblätter A 138, A 117 sowie das Merkblatt M 153 der DWA (Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall e.V.) wird verwiesen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, 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.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell 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.

7. 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 gespannte oder von Natur aus gut geschützte Grundwasserverhältnisse sind unzulässig.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind unter Beachtung des „Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern“ bis max. 75 bis 85 m unter Gelände im Anzeigeverfahren möglich. Erdverlegte Kollektoren in Verbindung mit einer Wärmepumpenanlage 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 Wasserrechtsbehörde mind. einen Monat vorher anzuzeigen.

8. 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.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte.

Maßentnahme: Die Kartengrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; etwaige Differenzen sind bei Vermessungen auszugleichen.

Bad Heilbrunn, den

Peißenberg, den 04.07.2022

.....
Architekt Detlev Wolf


.....
1. Bürgermeister Frank Zellner

Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss der Marktgemeinde hat in seiner Sitzung am 28.09.16 die Einleitung des vereinfachten Bebauungsplanverfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.07.20 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans vom wurde mit der Begründung in der Zeit vom 07.06.21 bis 08.07.21 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Erneute Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB
vom 19.08.21 bis 20.09.21

Marktgemeinderat

Der ~~Bauausschuss~~ hat den Bebauungsplan vom am 27.10.21 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.07.22 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie des § 215 Abs.1 BauGB und darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Peißenberg, den 04.07.2022



1. Bürgermeister Frank Zellner

