

# I. Satzung

Der Markt Peißenberg erlässt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

# II. Festsetzungen durch Planzeichen

1 GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 BAUGRENZEN

2.1 Baugrenze

3 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich

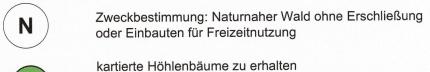
Verkehrsübungsplatz

4 GRÜNORDNUNG

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfläche öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung

Flächen für Wald

Zweckbestimmung: Erholungswald



Prufung (saP), Punkt 4.2.6.3, Stand 07.02.2020

Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Armin Beckmann, Hohenpeißenberg potenzielle Biotopbäume zu erhalten gem. den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Punkt 4.2.6.3, Stand 07.02.2020

Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Armin Beckmann, Hohenpeißenberg

gem. den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen

# Fläche zur Anlage eines gestuften Waldsaums als Ersatzaufforstung zur waldrechtlichen Kompensation von Rodungen Grünfläche, Erhalt und Pflege extensiv genutzter Wiesensaum Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

# III. Hinweise durch Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Flurstücksgrenze + Flurstücksnummer, z.B. 914

vorgeschlagene Planung

Böschung Bestand

zu pflanzende Bäume (+)Mindestanzahl mit beispielhaften Baumstandorten, Lage nicht bindend

60m-Bereich des Gewässers (Überschwemmungsgebiet)

#### IV. Festsetzungen durch Text

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiete SO 1 - SO 6 Die in der Planzeichnung mit SO 1 - SO 6 bezeichneten Bereiche werden als "Sondergebiete – Erholung" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im SO 5 sind auch Gebäude für Zeitmessungen, Lagermöglichkeiten, Sanitäranlagen u. ä. zulässig. Es wird daher festgelegt, dass Gebäude i. S. v. Art. 2 Abs. 2 BayBO innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. c) BayBO innerhalb des gesamten Sondergebietes.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 5 I GRZ 0,7 GR max. 100 m<sup>2</sup> WH 5 m

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß, z.B. 0,7

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den jeweiligen Teilgebieten in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Die festgelegte GRZ gilt für die Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 c) BayBO.

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 100 m² 2.2 GR 100 m<sup>2</sup> Die festgelegte GR soll nur für die Gebäude nach Art. 2 Abs. 2 BayBO gelten,

welche ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Wandhöhe in den Bereichen SO 3, SO 5 und SO 6 2.3 WH 5 m

> Die Obergrenze der Wandhöhe ist in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.4 Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur für Gebäude i. S. v. Art. 2 Abs. 2 BayBO. Sämtliche Anlagen i. S. v. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 c) BayBO sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Ausführungsplanung durch Dritte ist jedoch mit dem Marktbauamt Peißenberg abzustimmen.

#### BRÜCKE 3.1 Zur Verbindung der Sondergebiete Erholung Alte Bergehalde mit der Neuen Bergehalde ist eine

#### Fuß- und Radwegebrücke zulässig. 4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Einfriedungen sind nur in den Bereichen SO 3, SO 5 und Verkehrsübungsplatz erlaubt. Sie sind als Maschendrahtzaun oder Stabgittermattenzaun in einer maximalen Höhe von 2,0 m auszuführen, mit Ausnahme von erforderlichen Ballfängzäunen für einen Soccerkäfig. Einfriedungssockel sind nicht zulässig.

4.2 Die Einfriedung des Verkehrsübungsplatzes ist landschaftlich einzubinden und mit standortgerechten Gehölzen in Form von Baumreihen oder Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen (Pflanzqualitäten siehe 6.2). 5. EINBAUTEN UND FLÄCHENBEFESTIGUNGEN AUF SPORTFLÄCHEN

5.1 Im Sondergebiet SO 1 sind Einbauten und Nutzungen zur Bewegungsförderung, zur sportlichen Betätigung und zum gemeinsamen Spiel zugelassen, wie z.B. Outdoor-Fitnessgeräte im Rahmen eines Bewegungsparcours, Boulebahnen, Bodenspielfelder für Schach, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur Zur Erschließung der Fläche ist im Bereich der nördlichen Böschung die Errichtung eines barrierefreien Fußweges inkl. erforderlicher Hangbefestigungen und Stützmauern zulässig.

5.2 In den Sondergebieten SO 2 und SO 4 ist die Errichtung von Fahrbahnen und Rennstrecken mit Bodenmodellierungen für die Nutzung mit Kleinfahrzeugen (z.B. funkferngesteuerte Modellautos mit Elektromotor) oder Fahrrädern und Rollsportgeräten zugelassen. Die befestigten Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszubilden.

5.3 Im Sondergebiet SO 3 ist die Nutzung als Bolzwiese mit mobilen oder festen Toren zugelassen. Die Pflege ist extensiv zu gestalten, eine Mahd der Fläche (mit Mähgutabfuhr) ist in der Regel nicht mehr als 3-4 x pro Jahr durchzuführen. Einbauten und Befestigungen sind auf das unbedingt für die Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

5.4 Im Sondergebiet SO 5 ist die Errichtung einer befestigten Startrampe sowie von Fahrbahnen für die Nutzung mit speziellen Fahrrädern zugelassen. Die befestigten Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszubilden.

5.5 Im Sondergebiet SO 6 ist der Einbau von Bodenmodellierungen und einzelnen Hindernissen zugelassen. Eine Flächenbefestigung ist nicht zugelassen. Der Trial-Übungsparcours darf aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mit Fahrzeugen befahren werden, die mit einen Verbrennungsmotor angetrieben werden.

# 6. GRÜNORDNUNG

6.1 Nicht überbaute Flächen (Freiflächen): Die befestigten Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die unbefestigten Grundstücksflächen sind naturnah zu begrünen und in die Umgebung einzubinden.

6.2 Begrünung von Freiflächen und Böschungen Insgesamt sind auf den unbefestigten Flächen von Sondergebiet SO 1 mindestens 10 Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung aus dem Artenspektrum eines standortgerechten Laubmischwaldes in unterschiedlicher Artenzusammensetzung (min. drei verschiedene Arten) zu pflanzen. Insbesondere die nördliche Böschung ist im Zuge der Errichtung des barrierefreien Fußweges mit geeigneten standortgerechten Solitärbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Als Mindestpflanzqualität werden vorgeschrieben: - für Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm - für Bäume II. Ordnung: Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm

- für Sträucher: im Container, Höhe mind. 100-150 cm Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind, soweit sie festgesetzt waren, gemäß den Güteanforderungen zu ersetzen.

6.3 Erhalt bestehender Bäume: Die im Plan gekennzeichneten Höhlenbäume und potenziellen Biotopbäume sind zu erhalten. Auf den Schutz der Bäume während Baumaßnahmen ist besonderen Wert zu legen. Die Kronen- und Wurzelbereiche sind fachgerecht zu schützen (siehe V. Hinweise durch Text, 1.1).

6.4 Zulässigkeit von Baumfällungen: Fällungen nicht als zu erhalten festgesetzter Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, aus Gründen des Arten- und Naturschutzes, im Zuge des Waldumbaus, aus Gründen der forstlichen Bewirtschaftung und, soweit unbedingt erforderlich, zur Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen

Fällungen der als zu erhalten festgesetzten Höhlenbäume und potenziellen Biotopbäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zugelassen. Vor einer Fällung ist zu prüfen, ob alternativ eine Kappung der Krone mit Erhalt des Stammtorsos inkl. des Höhlen aufweisenden Stammabschnitts möglich ist.

6.5 Wald mit Zweckbestimmung Erholungswald: In den als Wald mit Zweckbestimmung Erholungswald festgesetzten Flächen sind Eingriffe und bauliche Maßnahmen zu minimieren. Die Errichtung eines untergeordneten Fußweges mit wasserdurchlässigen Belägen ist zugelassen. Die Bestandsbäume sind dabei zu erhalten und ihr Wurzelbereich ist dauerhaft zu schützen. Mittelfristig ist ein Bestandsumbau hin zu einem lichten Mischwald mit möglichst großer Strukturvielfalt (z.B. durch gestufte Waldmäntel mit lockeren Gebüschen und Saumstrukturen) anzustreben. Im Bereich des Erholungswaldes westlich der Fläche SO 2 ist der Einbau einzelner naturnaher Spielinseln ohne Eingriffe in den erhaltenswerten Baumbestand zugelassen.

6.6 Wasserdurchlässige Befestigung: Für unbedingt erforderliche befestigte Flächen sind, soweit möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben oder Schotterrasen.

6.7 Bodenschutz und Niederschlagswasser: Bei notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß §§ 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist fachgerecht seitlich zu lagern in Mieten von max. 2 m Höhe und mit einer Zwischenbegrünung zu schützen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Die Vorgaben von DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten sind einzuhalten. Des weiteren ist der Hinweis V.2.1 Altlasten zu beachten.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser sind den Belangen des Grundwasserschutzes und der Abflussvermeidung durch Versickerung und Rückhaltung Rechnung zu tragen. Das Niederschlagswasser ist jeweils vor Ort auf oder in unmittelbarer Nähe der betreffenden Teilfläche flächig zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer breitflächigen Versickerung (Flächenversickerung, Muldenversickerung mit zeitverzögertem Abfluss) und Verdunstung ausgeschöpft sind oder Bodenparameter wie Bodenbeschaffenheit oder -verunreinigung eine solche nicht zulassen, kann in Ausnahmefällen über Mulden-Rigolen-Systeme oder mit entsprechenden Vorreinigungsmaßnahmen gezielt unterirdisch versickert werden.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Sofern eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen ist, darf dies nur in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung stattfinden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Die gekennzeichneten Flächen sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

6.8 Gewässerunterhaltung: Innerhalb eines Uferstreifens von mind. 5 m Breite beidseitig entlang des Wörthersbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen 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.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht

6.10 Altlasten und Bodenschutz: Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Sofern eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen ist, darf dies nur in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung stattfinden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

7. ARTEN- UND NATURSCHUTZ, AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

7.1 Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Fledermausarten Die Vermeidungsmaßnahmen dienen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen hinsichtlich Schädigung, Tötung oder Störung. Vor Baumfällungen sind alle Bäume sorgfältig auf eventuelle Höhlen zu überprüfen. Bei einer erforderlichen Fällung von Höhlenbäumen sind diese auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Der Fällzeitpunkt ist nach Möglichkeit auf die für Fledermäuse unkritischsten Monate September und Oktober, bei trockener Witterung und Nachttemperaturen von mehr als 8°C, zu legen. Eine Begleitung durch eine fachkundige Person, die evtl. aufgefundene Tiere versorgen kann, wird empfohlen. Fällungen von Höhlenbäumen sind durch fachgerechtes Anbringen von geeigneten Fledermauskästen im Bereich der Böschungswälder im Verhältnis Verlust / Anzahl Kästen 1:1,5 bis 1:2 auszugleichen.

7.2 Beleuchtung Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Lichtemissionen und zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED- oder ersatzweise Natriumdampf-Niederdruck-Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf den barrierefreien Erschließungsweg im Norden, auf die Hauptwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Hauptweg und künftiger Brücke / Fußweg zur Schongauer Straße sowie auf die Nutzungen im Bereich von Sondergebiet SO 1 zu beschränken. Es ist auf eine möglichst geringe Lichtstärke und gerichtetes Licht mit minimierter Streuwirkung zu achten.

7.3 Maßnahmen zum Schutz von Reptilien und Kleintieren Vor Baumaßnahmen sind mögliche Lebensräume von Kleintieren oder Reptilienarten sorgfältig zu kontrollieren und evtl. Tiervorkommen durch behutsame Baufeldräumung und ggf. vorsorgliche Vergrämung vor Schäden zu

7.4 Einhaltung von gesetzlichen Sperrfristen (§ 39 BNatSchG) Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. das auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung).

7.5 Naturschutzfachlich relevante offene bis halboffene Strukturen Naturschutzfachlich relevante offene bis halboffene Strukturen (wie z.B. die Aufschüttungen nördlich von Sondergebiet SO 2) sind, soweit möglich, zu erhalten. Wo eine Erhaltung nicht möglich ist, sind entsprechende Strukturen in vergleichbarer Größe an einem geeigneten anderen Standort im Geltungsbereich vorzusehen, z.B. in den Randbereichen der geplanten waldrechtlichen Kompensationsmaßnahmen oder an den wegbegleitenden Böschungen entlang des Hauptweges.

7.6 Wald mit Zweckbestimmung Naturnaher Wald In den als Naturnaher Wald gekennzeichneten Bereichen sind Maßnahmen zur Erschließung und Einbauten für Freizeitnutzung nicht zugelassen. Die Waldbereiche sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln. Eine Entwicklung strukturreicher Mischwälder mit lichten Bereichen und Böschungsbereichen mit höherem Bestandsalter sowie die Entwicklung und Ergänzung strukturreicher Waldrandbereiche ist anzustreben.

7.7 Erhaltung und Förderung der Strukturvielfalt Wo möglich, sollten naturnahe Saumstrukturen von mind. 5-7 m Breite an Wald- und Gehölzrändern, die wegbegleitenden Böschungen entlang des Hauptweges in Nord-Süd-Richtung sowie extensiv genutzte Wiesenflächen erhalten bleiben und durch fachgerechte extensive Pflege weiter entwickelt werden. Die nordwestlich an die Fläche SO 3 angrenzende Wiesensaumfläche ist dauerhaft zu erhalten, durch eine gelegentliche Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen und zu schützen.

7.8 Management invasiver Pflanzenarten Zur Förderung und zum Erhalt der Strukturvielfalt ist die Kontrolle invasiver Pflanzenarten erforderlich. Hierzu ist ein Pflegekonzept zu erarbeiten und umzusetzen, das die Arten dauerhaft zurückdrängt und ihre weitere Ausbreitung effektiv verhindert. Dies ist insbesondere im Bereich zu erhaltender oder zu entwickelnder naturnaher Strukturen von Bedeutung.

7.9 Ausgleichsflächen und -maßnahmen Im Plangebiet können auf zwei Teilflächen insgesamt 1.125 m² zur Anlage eines gestuften Waldsaums als Ersatzaufforstung zur waldrechtlichen Kompensation von Rodungen nachgewiesen werden. Weitere 949 m² Ersatzaufforstung erfolgen auf Fl.Nr. 935 TF, Gmk. Peißenberg.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 16.821 m² erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Ökokontos des Marktes Peißenberg, Fläche H2, Fl.Nr. 935 TF, Gmk. Peißenberg.

Kartenausschnitt Ausgleichsfläche M 1:5.000



## V. Hinweise durch Text

#### 1 ALLGEMEINE HINWEISE

1.1 Sicherung von Bepflanzungen bei Baumaßnahmen: Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen, wird hingewiesen Im Besonderen sind folgende Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu verhindern: - Bodenverdichtung durch Baubetrieb im Wurzelbereich, Überfahren des Wurzelbereiches oder Lagern von Materialien. Maßnahmen zur Verhinderung der Belastung sind: Eingrenzungen der Baumstandorte während der Bauzeit und Auflage von Bohlen, Schwellen oder Baggermatratzen auf Sand- oder Kiesbett.

und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von

- Bodenauftrag / Bodenabtrag im Wurzelbereich - Abgrabungen für Baugruben, Leitungen und Wege. Ist eine Abgrabung im Wurzelbereich nicht zu umgehen, so ist ein fachgerechter Wurzelvorhang inkl. der erforderlichen Pflegemaßnahmen vorzusehen. Bei flachgründigen Fundamentierungen sind Punktfundamente mit Überbrückungen zwischen den Wurzelsträngen zu errichten. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind grundsätzlich von Hand auszuführen. - Verschmutzungen der Baumstandräume durch Benzine, Öle, Teer, Farben etc. sind unbedingt zu verhindern.

1.2 Hinweise zum Artenschutz: Der Bauherr bzw. die anderen im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (hier: Fledermäuse, Vögel, Reptilien). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei

## 1.3 Wasserrecht

1.4 Wasserwirtschaft

Abgrabungen und Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.

Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser wird unabhängig davon hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere durch korrespondierendes Grundwasser aufgrund der Gewässernähe entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Der Vorhabensträger hat selbstständig zu prüfen, ob für eine evtl. geplante Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnispflichtigkeit vorliegt, sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 1 NWFreiV unter Beachtung der technischen Regel TRENGW

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV wird hingewiesen.

Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass die fachlichen Vorgaben in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu beachten sind.

78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Stadlbach (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach 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 §

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Bei Aushubarbeiten ist mit schadstoffbelastetem Boden zu rechnen. Es wird empfohlen die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG beaufsichtigen zu

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich

verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

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.

# 1.5 Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange: Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für

Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BavDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# 2 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELBELASTUNG

Aufgrund des dokumentierten Altlastenverdachts auf Flur-Nr. 914 im Altlastenkataster wird die Erkundung der Bodenverhältnisse und Versickerungsmöglichkeiten sowie die Abstimmung von Bauvorhaben mit den zuständigen Ämtern empfohlen.

2.2 Kampfmittelbelastung Bei baulichen Maßnahmen und Bodenbewegungen können Maßnahmen der Kampfmittelräumung erforderlich werden.

#### VI. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in der Sitzung vom 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. 22 vom 28.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte

3. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 22.07.2020 gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...... als Satzung beschlossen.

gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 BauGB parallel hierzu im gleichen Zeitraum.

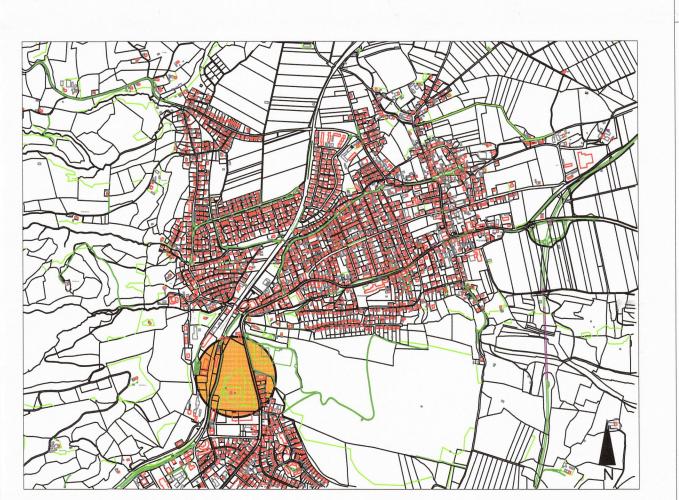
Peißenberg, den 27.07.2021

4. Der Satzungsbeschluss wurde mit Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. ...... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den 30.07.2021

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten







Markt Peißenberg

Bebauungsplan für das Gebiet "Alte Bergehalde" mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Ausarbeitung: Markt Peißenberg - Bauamt

Grünordnung: Studio Rockinger Landschaftsarchitektur Zenettistraße 36 Rgb 80337 München Tel.: 089 44 489 336 www.andreasrockinger.de

Peißenberg, 03.11.2020