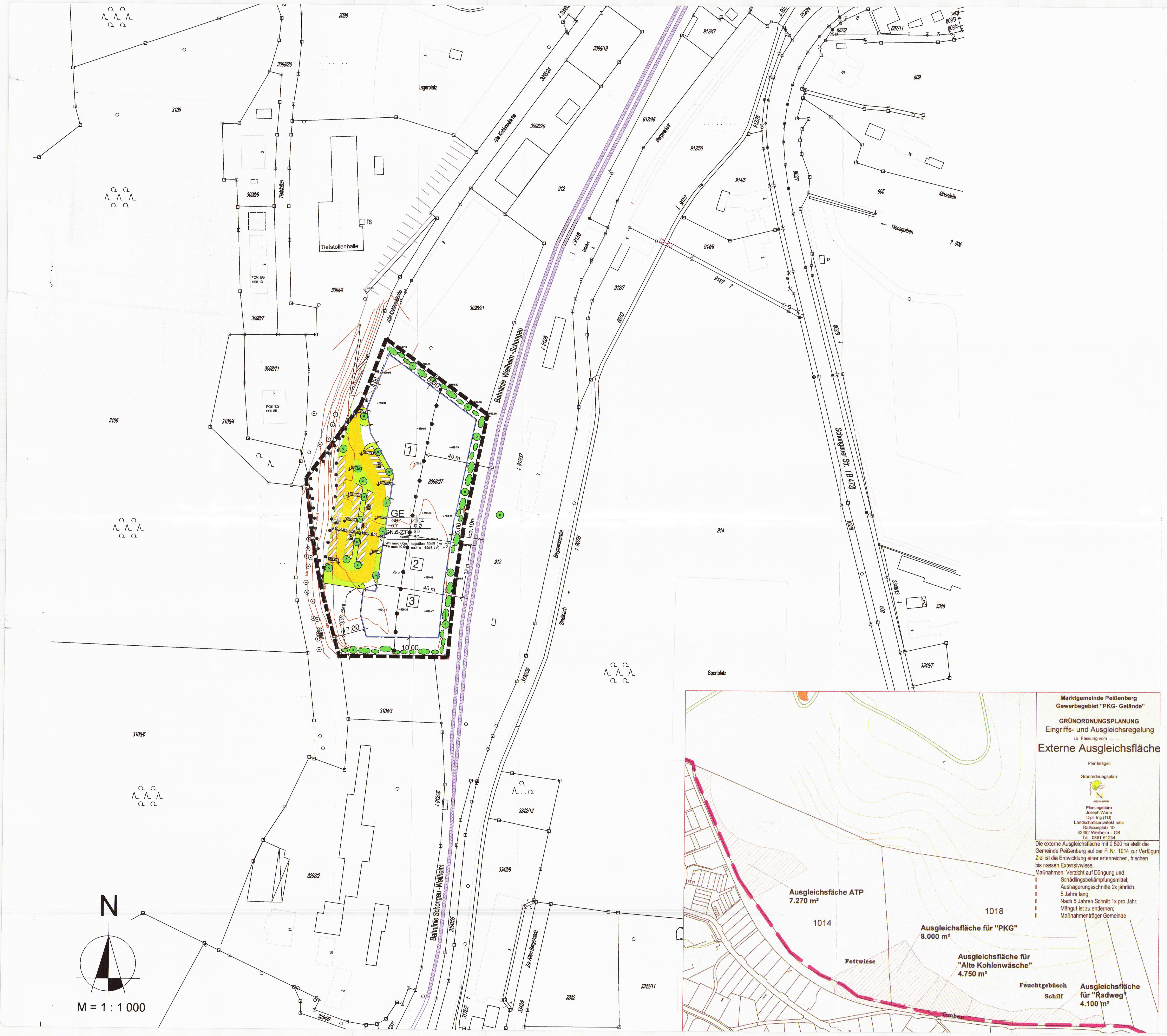


Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 Baugesetzbuch ( BauGB ) , Art. 91 der Bayerischen Bauordnung ( BayBO ) , Art. 23 der Gemeindeordnung ( GO ) und der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke ( BauNVO ) im Bereich der „Alten Kohlenwäsche" Fl.Nr. 3098 Gemarkung Peißenberg diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

S a t z u n g

A. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Geltungsbereich

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet ( GE ) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur innerhalb der Betriebsgebäude errichtet werden. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr.2 und Nr. 3 sind nicht zulässig.

Im Baugebiet sind folgende Einrichtungen unzulässig:

- Betriebe mit Verkauf für Endverbraucher.
- Tankstellen
- Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Recyclingmaterial, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Vorhaben bleiben davon unberührt.
- Die Errichtung von Anlagen die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 einer Genehmigung bedürfen. Ausnahmen könne für bestimmte Anlagen zugelassen werden wenn von diesen erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht zu erwarten sind.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 0,7 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,7

3.2 (0,7) Geschoßflächenzahl in den Vollgeschossen als Höchstmaß z.B. 0,7

3.3 WH 7,0 m Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 7,00 Meter
Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe gelten als Höchstgrenze. Die Wandhöhe bemisst sich nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen Straße.

3.4 FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 10,0 Meter. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen Straße.

3.5 591,17 Oberkante Straße über Normalnull ( NN ) .

4.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Baugrenze

4.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig

4.3 Grenzanbau

Ein einseitiger Grenzanbau ist möglich, wenn auch das Nachbargebäude an diese Grundstücksgrenze angebaut wird. Diese Regelung gilt nur für eine Seite je Grundstück. Die beiden Gebäude sind höhen- und profilgleich zu errichten, und in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

5.0 ⟵ 10,00 ⟶ Maßangabe in Meter, z. B. 10,00 m

6.0 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche

Einfahrtsbereich mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

7.0 Versorgungsflächen

7.1 Elektrizität ( Trafostation)

8.0 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

8.1 unterirdische Stromhauptversorgungsleitung ( 20 KV ) ,

8.2 Versorgungsleitungen für Elektrizität und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen

9.0 Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 anzupflanzende Bäume, vorgeschlagener Standort

9.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen. Diese Fläche ist durch nachhaltige Pflege zu erhalten und für den Naturhaushalt weiter zu entwickeln.

9.4 Eingrünung mit Sträuchern und Einzelbäumen. Der Grünstreifen darf in seiner Höhenlage durch Abgrabung nicht verändert werden. Abstand und Art der Bepflanzung ist so zu wählen dass bei Windbruch keine Bäume in das Lichtraumprofil der Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 Meter.

9.5 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.
Mindestens 50% der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte Flächen in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken und Schotterrasen auszubilden.
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form ( z.B. mit Rasenfugen) auszuführen.
Auch Lagerflächen sind, sofern sie nicht zur Lagerung wassergefährdender Stoffe genutzt werde, wasserdurchlässig zu gestalten.

9.6 Pflanzbindungen

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen ( DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln im Wurzel und Stammbereich zu sichern.

9.7 Pflanzgebote

Je 500 qm Freifläche ist ein Baum I. Wuchsordnung oder je 250 qm Freifläche ein Baum II. und III. Wuchsordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

Entlang der äußeren Grundstückgrenzen ist ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 5,00 m vorzusehen und mit freiwachsenden Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen.

Hinweis:
Bei Nichtbeachtung dieses Pflanzgebotes kann der Markt Peißenberg die Anordnung zur Verpflichtung mittels einer Zwangsgeldandrohung und -festsetzung erlassen sowie die Ersatzvornahme nach den landesrechtlichen Regelungen durchsetzen.

9.8 Artenliste -Bäume -

Bäume I. Wuchsordnung ( Großkronig, Hochstamm)
Mindestpflanzgröße 18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Stammhöhe .
Je nach Standort sind diese Baumarten zulässig:

| | |
|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Esche | Fraxinus Excelsior |
| Rotbuche | Fangus silvatica |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilla cordata |

Bäume II. Wuchsordnung ( Mittelkronig, Hochstamm) .Mindestpflanzgröße 14cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Stammhöhe .

Bäume III. Wuchsordnung ( Kleinkronig, Hochstamm, Stammbüsche) .Mindestpflanzgröße 10 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Stammhöhe .

Je nach Standort sind diese Baumarten zulässig:

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer compreste |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Holzapfelbaum | Malus silvestris |
| Zitterpappel | Popolus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Holzbirne | Pyrus pyraster |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

9.9 Artenliste -Sträucher-

Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, Pflanzqualität 100/150, Pflanzdichte 1 Strauch je qm Pflanzfläche,
zulässige Arten:

| | |
|---|---|
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Waldhasel | Corylus avelana |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Gemeiner Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehdorn | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosina canina |
| Salweide | Salix caprea |

Nadelbäume und Koniferen sind nicht zulässig.

9.10 Eingriffs und Ausgleichregelung

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt durch den Markt Peißenberg auf Fl.Nr. xxx, Gemarkung Peißenberg 0,474 Hektar zu einer extensiven Nasswiese entwickelt sowie der Graben einseitig mit Gehölzen der Bachaue bepflanzt.
Folgende Bewirtschaftungsregeln werden dazu festgesetzt:
- Keine Düngung
- vierschürige Mahd über einen Zeitraum von fünf Jahren
- Ab dem sechsten Jahr Verringerung der Mahd auf zwei Schnitte pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf

10. Bodenschutz und Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist durch Mulden-Rigolensysteme mittels Sickerdohlen in den kiesigen Untergrund zu versickern.
Auf den Dachflächen und den sonstigen Flächen insbesondere den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Die befestigten und versiegelten Flächen sind über Bankette zu entwässern und das Wasser über Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.

11.0 Stellplätze, Garagen

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für den gewerblichen Bereich können auf den öffentlichen Parkplätzen im westlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Die Zuordnung bemisst sich auf maximal 1 Stellplatz je 140 qm Grundstücksfläche. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen weiteren Stellplätze sind auf dem Grundstück anzulegen und zu unterhalten. Über die Zuordnung und die Nutzungsbedingungen ist mit dem Markt Peißenberg eine Vereinbarung zu treffen.

Die erforderlichen Stellplätze für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind auf dem Grundstück herzustellen.

12.0 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Innerhalb der bezeichneten 40,0 Meter sind Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig

13. Gestaltung

13.1 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachformen, der verwendeten Materialien und ähnlicher das Ortsbild beeinflussender Maßnahmen.

13.2 Außenwände

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:
- Kunststoff- und Glasfassaden
- Verspiegelte Fassaden
- Grellfarbige oder glänzende Materialien
- Rohe Tonziegel und rohes Sichtmauerwerk
- Riemchenverkleidungen
- Wellplatten aller Art
- Kunststofffolien und ähnlich wirkende Baustoffe

13.3 Dächer

Gebäude sind mit geneigten Sattel- oder Pultdächern zu versehen. Der First muss über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Dachneigung muss zwischen 6 und 23 Grad betragen. Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune und graue Materialien zu verwenden. Ausnahmen können für Dachmaterialien ( z.B. Solarmodule) welche der Nutzung regenerativer Energien dienen zugelassen werden. Sonnenenergieanlagen sind so in der Dachfläche anzuordnen das ein störendes Nebeneinander von Kollektorflächen, Dachfenstern, Kaminen und dergleichen vermieden wird.

13.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als mit Sträuchern hinterpflanzte Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel und ohne Bodenanschluss auszuführen. Die Grundstücke sind zur Bahnlinie aus Gründen der Betriebssicherheit zwingend mit einer Einfriedung ohne Tür und Tor abzutrennen.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig auf und über den Dachflächen und Traufen sowie an vom Straßenraum sichtbaren Einfriedungen. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des Ersten Obergeschosses jedoch nicht höher als 4,50 Meter über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden. Werbeanlagen unter Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriften, grellfarbigen Beleuchtungen und beweglichen Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur für den eigenen Betrieb zulässig. Betriebsfremde Produktwerbungen sind ausgeschlossen.

14.0 Immissionsschutz

14.1 60/45 dB (A) je m² Höchstzulässige, Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, z. B. tagsüber 60 dB ( A ) m², nachts 45 dB ( A ) m²

14.2 Innerhalb des gekennzeichneten Bebauungsbereiches sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB ( A ) m² und nachts von 45 dB ( A ) m² nicht überschreitet. Die Tagwerte gelten für den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr. Die Nachtwerte gelten für den Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.

B. Hinweise und Empfehlungen durch Planzeichen und Text

1.0 Hinweise und Empfehlungen in der Planzeichnung

Bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

vorgesehene Grundstücksparzellierung

1 Parzellennummer

3098/27 Flurnummer

594 Höhenschichtlinie Höhenangabe über NN

× 590,39 Geländehöhen des vorhandenen Geländes

2.0 Hinweise und Empfehlungen durch Text

2.1 Immissionsschutz
Die Einhaltung der festgesetzten Schallpegelwerte ist bei Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. im Falle des Genehmigungsfreistellungsverfahrens zum Zeitpunkt des Baubeginns durch ein Schallschutzgutachten auf Grundlage der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" ( TA-Lärm ) nachzuweisen. In diesem Gutachten ist nachzuweisen das die festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ( IFSP) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich, wenn die schalltechnische Situation auch ohne Gutachten ausreichend beurteilt werden kann ( z.B. bei lärmarmen Nutzungen)

2.2 Bahnanlagen
Die Funktionstüchtigkeit und Standsicherheit der Betriebsanlagen der Deutschen Bahn ( DB) ist jederzeit und insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Gleisanlagen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten zu verhindern.
Sollten bei ein Kraneinsatz in Nähe der Bahnanlagen planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB-Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen. Diese ist vier Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen.

2.3 Erschütterungsschutz
Für Betriebe mit erschütterungsempfindlichen Einrichtungen wird empfohlen eine Untersuchung hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen zu veranlassen, um geeignete Maßnahmen zu treffen.

2.4 Baugrund
Die Baugrundbeschaffenheit und die Tragfähigkeit wurde durch Schürfgruben untersucht. Die Ergebnisse können beim Markt Peißenberg eingesehen werden. Aufgrund der teilweise geringen Tragfähigkeit können unter Umständen bodenverbessernde Maßnahmen oder besondere Gründungsverfahren erforderlich sein.
Wegen des teilweise anstehenden Grundwassers wird die Ausführung von wasserdichten Kellern und Lichtschächten empfohlen.

2.5 Freiflächengestaltung
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter, auf Grundlage der Grünordnung ausgearbeiteter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan ist auch das Entwässerungssystem darzustellen.

2.6 Höhenlage
Die Höhenfestlegung der Hauptgebäude ist vor Baubeginn durch das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

2.7 Energieversorgung
Aus Gründen der Energieeinsparung und der CO²-Reduktion wird die Nutzung der Sonnenenergie in aktiver und passiver Form empfohlen. Auf die Möglichkeit der Kraft-Wärme-Kopplung und der Heizung mit Biomasse ( z.B. Hackschnitzel) wird hingewiesen.

2.8 Müllentsorgung
Bei den Bauanträgen zu den Einzelbauvorhaben ist den Erfordernissen der geordneten Müllentsorgung Rechnung zu tragen.

Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am **30.09.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Kohlenwäsche" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt **Nr. 25 vom 06. Oktober 2004** ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **01.03.2005** hat in der Zeit vom **02.05.2005 bis 03.06.2005** stattgefunden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **02.05.2005 bis 03.06.2005** beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.05.2007** wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **10.08.2007 bis 10.09.2007** im Rathaus zur Jedermanns öffentlicher Einsicht ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.08.2007 bis 10.09.2007** beteiligt.

d) Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom **27.09.2007** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2007 als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 16. DEZ. 2008 (Siegel)

M. Vanni
(M. Vanni, 1. Bürgermeisterin)

e) Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 44 vom 16. DEZ. 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann ab dem Tag der Bekanntmachung auf Dauer im Rathaus Peißenberg, Hauptstr. 77, eingesehen werden.

Peißenberg, den 16. DEZ. 2008 (Siegel)

M. Vanni
(M. Vanni, 1. Bürgermeisterin)

# Markt Peißenberg

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Alte Kohlenwäsche"

Maßstab 1 : 1000

Ausarbeitung
Marktbauamt Peißenberg
i.A. [signature]

Peißenberg, den 01.03.2005,
geändert 21.11.2006, geändert 03.05.2007, geändert 03.12.2008