

#### 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "An der Ludwigstraße II" des Marktes Peißenberg



Kartengrundlage: amtliche Katasterblätter  
überplante Fläche: 5.471,83 m<sup>2</sup>  
Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.  
Lageplan 1:1000

#### Präambel

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung und dient der Innenentwicklung. Damit sind die Voraussetzungen für ein **beschleunigtes** Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), folgenden Bebauungsplan als Satzung:

#### § 1

4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ludwigstr. II“: Der Bebauungsplan „An der Ludwigstr. II“ des Marktes Peißenberg wird wie folgt ergänzt und geändert:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung von 1993 und die der folgenden rechtswirksamen Änderungen.

#### A Festsetzungen

##### 1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung Zweckbestimmung Flächen für den Gemeinbedarf und unterschiedlicher Gebäudehöhen

##### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

- F** Feuerwehr
- S** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

##### 3. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen

###### 3.1 Grundfläche

**GR 1750 m<sup>2</sup>** z.B. GR 1750 m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich Feuerwehr

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch befestigte Flächen, dem Nutzungszweck "Feuerwehr" dienende Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 1.617 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**GR 290 m<sup>2</sup>** z.B. GR 290 m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für den Bereich soziale Zwecke

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch befestigte Flächen, dem Nutzungszweck "soziale Zwecke" dienende Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 1.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.

###### 3.1 Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt

Hauptgebäude sind auf eine traufseitige Wandhöhe begrenzt.

Die max. zulässige Wandhöhe der Außenwand nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von fertiger Fußbodenebene im Erdgeschoß (OK FFB EG) bis Oberkante Schnittpunkt Wand-Dach in Außenwandlage, beträgt

Im Bereich A 6,75 m.  
Im Bereich B 3,50 m.  
Im Bereich C 7,20 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers, z.B. 582,10

**582,10 ü.NN** Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG, z.B. 582,10 ü. N.N. Von der angegebenen Höhe kann ± 0,30 m abgewichen werden.

###### 3.2 Bauweise und Abstandsflächen

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

##### 4.1. Baugrenze

— Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.  
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis zu max. 10 m<sup>2</sup> für die Einbringung regenerativer Energieträger dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

##### 5. Bauliche Gestaltung, Dachform

###### 5.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°. Bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Neigung bis max. 10° zulässig. Traufüberstände sind zulässig, jedoch nicht zwingend.

- SD** Satteldach
- PD** Pultdach

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 qm/Fenster zulässig.

###### 5.2 Dachdeckung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Für Hauptdächer sind nur naturfarbene Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien, die für diese Anlagen allgemein üblich und erforderlich sind, zulässig. Erdgeschossige Anbauten können auch mit Blechdeckungen ausgeführt werden. Bei Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke (einschließlich Dränschicht) von 15 cm vorzusehen.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht sind.

#### 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- W** Fußweg

#### 7. Garagen und Stellplätze

##### 7.1 Garagen und Stellplätze

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

- Ga** Garagen
- ST** Stellplätze

##### 7.2. Gestaltung Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflastersteinen o.ä. auszuführen.

#### 8. Grünordnung

Als Sichtschutz zur angrenzenden Kindertagesstätte ist entlang der nördlichen Stellplatzreihe eine Schnithecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten gem. Pflanzliste unter Hinweis Pkt. 9 zu pflanzen.

Als Mindestpflanzgröße sind Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, H 60-100cm zu wählen.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

- zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- private Grünfläche

#### 9. Niederschlagswasser

Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes  
Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Peißenberg (Entwässerungssatzung-EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Geltungsbereich anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück über Sickeranlagen in Form von Rigolen dem Grundwasser wieder zuzuführen.

#### 10. Hochwasserschutz

Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB) HQ100

Das Plangebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Wörtherbachs (bekannt gemacht Amtsblatt des Marktes Peißenberg Nr. 24 am 19.08.2022). Die Wassertiefen / Fließgeschwindigkeiten betragen im Bereich der Gebäude bis zu 10 cm / 0,0 m/s.

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)."

Neubauten sind je nach örtlichen Gegebenheiten wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Die 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.

#### B Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen und Text festgesetzt:

- Grundstücksgrenze
- Maßangabe in m
- 732/2** Flurstücknummer
- Bauliche Anlagen vorhanden
- Vorgeschlagene Baukörper
- Trafostation
- vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ100

##### 9. Pflanzliste (Gehölzarten)

Bei Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig, s. nachfolgende Liste:

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Acer campestre             | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus           | Hainbuche     |
| Cornus mas                 | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica            | Rot-Buche     |
| Ligustrum vulgare          | Liguster      |
| Tilia cordata "Greenspire" | Linde         |

##### 10. Hochwassersituation

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ Extrem)

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände von 16 bis 62 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen im Gewässersystem des Wörthbachs, die derzeit in Planung und Umsetzung sind, wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ extrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Hierzu wird auf die Abbildungen in der Begründung unter Kap. 10 verwiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

##### 11. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für 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 BayDSchG:  
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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

##### 12. 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.

#### Verfahrensvermerke

##### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Peißenberg hat in der Sitzung vom 18.11.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2022 durch öffentlichen Aushang Nr. 2022/9 bekannt gemacht.

Peißenberg, den **9. OKT. 2022**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

##### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ wurde in der Fassung vom 18.01.2023 (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2023 bis 29.03.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

##### 3. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ in der Fassung vom 18.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 29.03.2023 beteiligt.

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

##### 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ wurde in der Fassung vom 25.07.2023 (mit der Begründung) gem. § 4a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2023 bis 02.10.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

##### 5. erneute Beteiligung der Behörden

Zum geänderten Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2023 bis 02.10.2023 beteiligt.

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

##### 6. Satzungsbeschluss

Der Markt Peißenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.10.2023 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ in der Fassung vom 06.10.2023 als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

##### 7. Ausgefertigt

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister



##### 8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **3. OKT. 2023** durch Amtsblatt Nr. **43** ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ tritt damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „An der Ludwigstraße II“ wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Marktverwaltung Peißenberg (Rathaus) Zimmer-Nummer. , zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Peißenberg, den **3. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister



#### VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Unbeachtlich werden demnach  
1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,  
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und  
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Peißenberg, den **2.5. OKT. 2023**

Markt Peißenberg

Frank Zellner  
Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan

### 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "An der Ludwigstraße II"

des Marktes Peißenberg



Planung  
06.10.2023  
Satzung

**B** B3 ARCHITEKTEN  
Haberecht - Irregen PartG  
Im Thal 2 82377 Penzberg  
T: 08856 932325  
kontakt@b3-architekten.eu