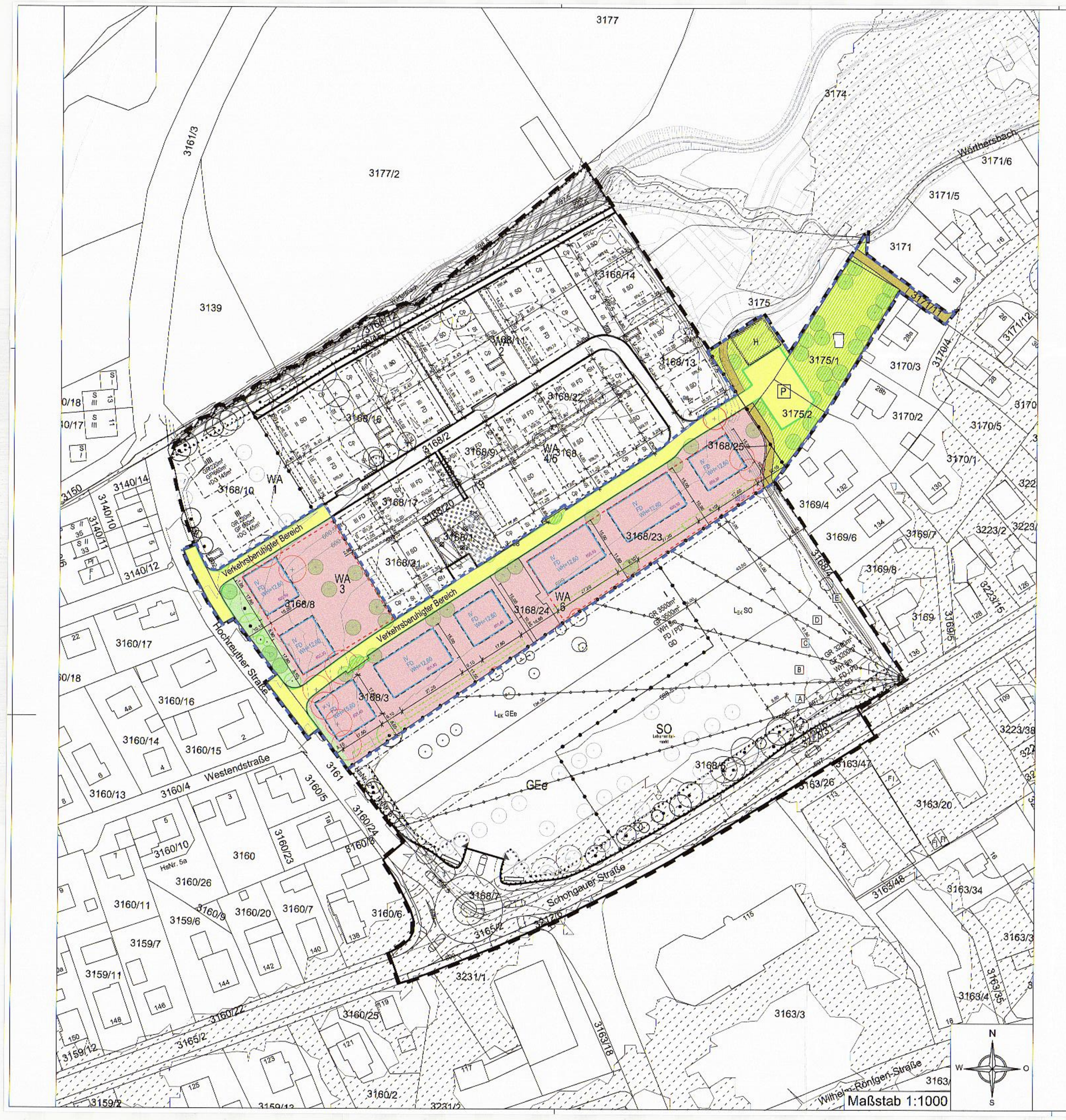


Bebauungsplan "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde festgelegt, die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGb durchzuführen.
Der Markt Peißenberg erlässt diese 2. Änderungs des Bebauungsplans als

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen sowie der Begründung mit integrierter Grünordnung. Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollumfänglich alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- = Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung
- = öffentliche Verkehrsfläche
- WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- = Straßenbegrenzungslinie
- = Baugrenze/Baufeld (§ 23 BauNVO)
- 601,08 = Festsetzung innerhalb eines Baufeldes für die maximale Höhe des Erdgeschoss Fertigfußbodens in Meter über NHN2016
- = Flächen für (Tief-)Garagenanlagen und ihre Zu-/Abfahrten
- = Flächen für Nebenanlagen im Sinne §14 Abs. 1 BauNVO (siehe Ziffer B.5.3)
- = öffentliches Grün
- H = Fläche für die Errichtung eines Heizhauses zur Versorgung des Gebietes
- = Geh- und Fahrradweg (Grunddienstbarkeit)
- = privates Grün
- ⊙ = zu erhaltender Baum
- IV = Höchstmaß an Vollgeschossen des Baukörpers im Baufeld (IV, V)
- FD = Flachdach als zulässige Dachform im Baufeld
- WH = maximal zulässige Wandhöhe in Meter ab festgesetzter maximalen Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss
- P = öffentlicher Parkplatz/Parkplatzanlage (oberflächig)
- = öffentlicher Spielplatz

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist im Südwesten als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Nordosten ist ein öffentlicher Spielplatz mitsamt öffentlicher Parkplatzanlage festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In allgemeinen Wohngebieten (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,4 , eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine jeweilig maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse und maximalen Wandhöhe festgesetzt.
Die maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen ergeben sich aus der bauraumspezifisch festgesetzten maximalen Wandhöhe ab der jeweilig festgesetzten maximalen Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenwand der Traufseite. Private Grünflächen sind zur Berechnung der Grund-/Geschossfläche heranzuziehen. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 100% überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Absatz 2 BauNVO.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Dachneigungen sind zwischen 2° bis 5° vorzusehen. Negative Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Quergiebel, Dachgauben, etc. sowie weitere bauliche nicht technisch bedingte Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen für Photovoltaik und sonstige erneuerbare Energien, sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik bzw. Solarenergie sind blendfrei herzustellen und deren Aufständerungen bis 15° zulässig. Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist das zu errichtende Heizhaus in der dafür vorgesehenen Fläche.

4.2 Terrassenüberdachungen und sonstige Sonnenschutzeinrichtungen sind bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Ausführung als filigrane Metall- oder Holzkonstruktion. Die Farbgestaltung der Konstruktion ist der Fensterfarbe anzupassen. Dacheindeckungen ausschließlich in Echtglas mit Neigungen bis zu maximal 4°.

4.3 Senkrechte Sichtschutzelemente zwischen Terrassen sind in einer Tiefe von bis zu 3 m und einer Höhe von bis zu 2,2 m mit Holzbeplankung zulässig.

4.4 Markisen sind zulässig. Die Farbe des Stoffes ist einheitlich in hellen einfarbigen Tönen zu halten. (z.B. sandfarben oder helle Grautöne)

5. Stellplätze, (Tief-)Garagen, Nebenanlagen und Lagerplätze

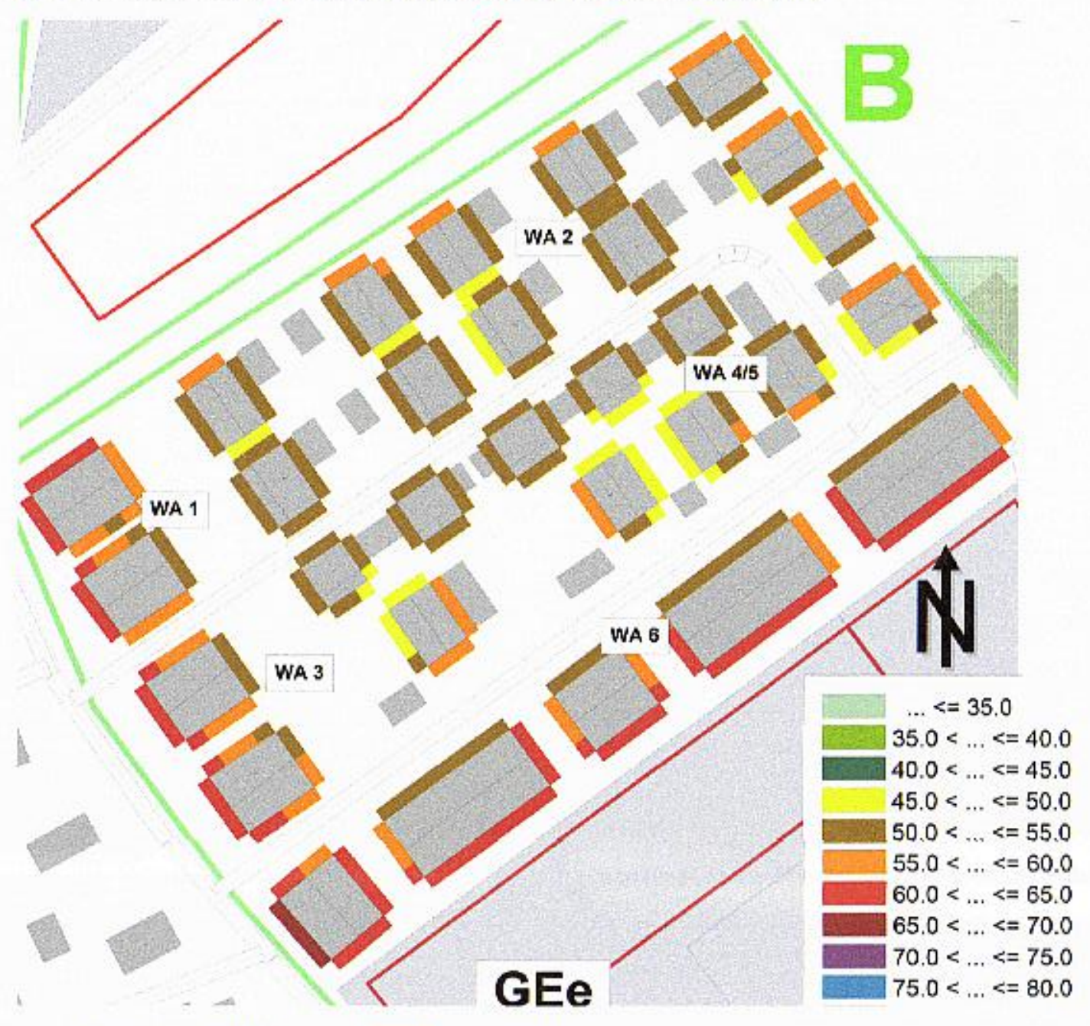
5.1 Stellplätze sind gemäß der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg (in der aktuell gültigen Fassung) nachzuweisen / zu errichten. Abweichend zur Anlage § 2 Abs. 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Nr. 1.2 ist die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen mit 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit über 35 m² zu berechnen. Bei Berechnungsergebnissen mit Nachkommastellen sind diese aufzurunden. Davon mindestens ein Stellplatz in einer Garage oder als Dacheinstellplatz.

5.2 Sind Flächen für Nebenanlagen in einem Baugebiet festgesetzt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig sowie mit einer maximalen Wandhöhe von 2,4 m und einer maximalen Grundfläche von 3 m². Die Nebenanlagen sind in ihrer Material- und Farbgestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Im gesamten Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

5.3 Unüberdachte Stellplätze (ausgenommen Dacheinstellplätze) sind mit versickerungsfähigen Belägen mit Abflussbeiwert von max. 0,7 herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet WA6 sind die Stellplätze unterirdisch zu errichten und mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von im Mittel mindestens 60 cm zu versehen. Ausnahmsweise können bis zu 20% oberirdisch erstellt werden.

6. Schallimmissionprognose - baulicher Schallschutz allgemeine Wohngebiete

6.1 Folgende Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109-1 für Baufelder in WA Gebieten festgelegt:



Lärmpegelbereich I:	bis 55 dB(A)
Lärmpegelbereich II:	56 bis 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III:	61 bis 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV:	66 bis 70 dB(A)

6.2 Schallschutzeinrichtungen sind in Abstimmung mit dem Markt Peißenberg außerhalb des Bauraums möglich.

6.3 Für schalltechnische Festsetzungen und Informationen in WA Gebieten des Änderungsbereiches ist lediglich die zugehörige Schallimmissionprognose von GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen vom 21.12.2021 anzuwenden. Die schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult vom 5. November 2018 findet hier keine Anwendung.

7. Grünordnung

7.1 Im WA ist je angefangene 15 lfm Grundstückslänge straßenseitig in einem Abstand von 2 bis 5 m zur Verkehrsfläche ein Laubbaum gem. Ziff. B.7.3 zu pflanzen.

7.2 Je angefangene 300qm Grundstücksfläche sind im WA mind. 1 Laubbaum sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Gehölze sind anrechenbar. 50 % der zu pflanzenden Bäume können je Baum durch zwei Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden.

7.3 Für alle mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Für Bäume gilt dabei mind. 2. Wuchsordnung mit Stammumfang mind. 18 cm, für Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe > 150 cm (vgl. Vorschlagliste Ziff. D.6). Die Pflanzung muss spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

7.4 Der festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich (=Kronentraufbereich +1,5m) sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Abgrabungen in einem Bereich von mehr als 4 m Entfernung vom Stammfuß zulässig, sofern diese für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Bauräume erforderlich sind. Dann müssen diese fachgerecht mit Handgrabung sowie Wurzelvorhang und bei Unterkellerung des Gebäudes mit Spundung ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, ist in bis zu 5 m Entfernung eine gleichwertige Neupflanzung vorzunehmen.

7.5 Der Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Der Kronen- und Wurzelbereich darf während der Baumaßnahmen nicht geschädigt werden. Der als erhaltenswert gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu schützen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

7.6 Nadelgehölze bzw. Koniferen als Hecken zur Einfriedung sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holz- oder Metallzäune mit den üblichen Schutzummantelungen bis zu einer max. Höhe von max. 1,20 m Gesamthöhe ab Gelände zulässig. Diese müssen jedoch einen Mindest-Abstand von mind. 15 cm zum Boden einhalten oder bei senkrechten Latten auf andere Weise durch horizontale Abstände eine Durchquerbarkeit für kleinere Säugetiere gewährleisten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, Mauern sind nur im Zusammenhang mit Einfahrten/ Eingängen bis zu einer Gesamtlänge von max. 3 m zulässig. Ausnahmsweise kann aus Gründen der betrieblichen Sicherheit/Interessen eine Höhe der Einfriedung bis maximal 2,00 m zugelassen werden.

7.7 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, ausgenommen Bereiche für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Dabei ist mind. 10 cm Substrat in unterschiedlichen Mächtigkeiten bis 15cm aufzubringen. Diese Flächen sind mit einer Samenmischung Dachbegrünung mit mind. 50% Kräuteranteil und mind. 25 verschiedenen Kräuterarten sowie mind. 5 verschiedenen Gräsern zu begrünen.

7.8 Fensterlose Fassadenflächen mit mehr als 30 m² Fläche sind mit Klettergehölzen zu begrünen, ausgenommen davon ist das zu errichtende Heizhaus in der dafür vorgesehenen Fläche. Je 3 lfm ist ein Klettergehölz zu pflanzen und in Abhängigkeit von der Art ist ggf. eine geeignete Rankhilfe vorzusehen. Stellplätze die vor Fassaden angeordnet sind, sind lediglich 4,5 m tief mit 0,5 m Überstand auszubilden, um Wurzelraum für die Berankung der Fassaden zu schaffen.

7.9 Ein Auf- oder Abtrag des Geländes ist bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Erforderliche Stützmauern dürfen bis max. 1,5 m Höhe ausgebildet werden, ansonsten ist das Gelände zu verziehen, so dass Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 entstehen. Ausgenommen hiervon sind die vorhandenen, bis zu 1:1 steilen Böschungen am östlichen und nördlichen Rand des Planungsgebiets. Am südöstlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets WA6 dürfen zur Anlage der Wegeverbindungen auch bis zu 3,20 m hohe Stützmauern und steilere Böschungen neu errichtet werden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Befestigungen sowie Auf-/Abtragungen zum Zwecke der Errichtung eines Heizhauses in den dafür vorgesehenen Flächen.

7.10 Auf der öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes sind insgesamt mind. 15 Bäume und 50 Sträucher in Gruppen zu erhalten bzw. gem. Ziff. B.7.3 neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dabei ist eine wirksame Eingrünung und Verschattung des Parkplatzes ebenso wie eine Abpflanzung der Südsüdostseite des Grundstücks zu beachten. Spielgeräte sind auf der Westseite des Spielplatzes zu situieren, eine Spielwiese ist nur auf der Ostseite zulässig.

7.11 Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Spielplatz mit mind. 5 qualitativ hochwertigen Spielgeräten und einer Sandspielfläche mit mind. 50 m² Fläche sowie mind. 5 Sitzbänken herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind unversiegelte Wegeflächen (wassergebundener Belag) zulässig.

8. Führung von Versorgungsleitungen

8.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Wasser

9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

9.2 Im Planungsgebiet ist mit Schichtwasser zu rechnen. Kellergeschosse sind daher grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

9.3 Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

9.4 Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes, entwickelt durch die Gemeindewerke Peißenberg KU, sind zu beachten.

10. Beleuchtung

10.1 Jegliche Beleuchtungen sind möglichst umweltfreundlich sowie energieeffizient auszuführen. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind nur Leuchtmittel mit einem hohen gelben Lichtanteil (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bernsteingelbe bzw. warmweiße LED) zulässig. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

C. HINWEISENDE PLANZEICHEN

- 601 = Geländeverlauf: Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter über NHN2016
  (im Bereich der Gebäude des ehem. MTP Geländes wurden die Höhenlinien interpoliert um einen harmonischen Geländeverlauf darzustellen)
- ⊠ B1 = Position Abströmbrunnen/Messstellen (Erhaltung der Zugänglichkeit B8 und B9 bis Außerdienststellung)
- ⊕ = bei Erfordernis zu fällender Baum
- ⊕ = Standortvorschlag neu zu pflanzender Baum

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Landwirtschaft

1.1 Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

2. Immissionen / Emissionen

2.1 Alle Immissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, sind von den Anwohnern/Betrieben zu dulden.

2.2 Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind von den Anwohnern/Betrieben zu dulden.

2.3 Bei der Errichtung eines Heizhauses in der dafür festgelegten Fläche ist durch eine Schall-Immissionsprognose sicherzustellen, dass die Lärmemissionen die Richtwerte nach TA-Lärm unterschreiten.

3. Altlasten

3.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 2 BayBodSchG).

3.2 Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durch Bodenuntersuchung spätestens vor Baufertigstellung nachzuweisen, dass im Bereich der gärtnerisch genutzten Freiflächen keine Bodenlasten vorliegen.

4. Wasser

4.1 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

4.2 Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in unterirdische Bauteile zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden. Weiterhin kann eine Ableitung von Grundwasser beim Baugrubenaushub nötig sein. Dies erfordert eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw 70 BayWG.

4.3 Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, besteht Mitteilungspflicht an das LRA gem. Art. 2 BayBodSchG.

4.4 Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

4.5 Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

4.6 Für das gesamte Gebiet besteht eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vom 04.08.2022 mit dem Aktenzeichen 6324.02-41.4-8035. Die darin genannten Auflagen und Hinweise sind vollumfänglich zu beachten.

5. Grünordnung Hinweise

5.1 Vorschlagsliste heimische Bäume 1.(*) / 2. Wuchsordnung :

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Spitz-Ahorn*	*Acer platanoides*	Berg-Ahorn*	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Rot-Buche*	*Fagus sylvatica*	Wild-Kirsche	*Prunus avium*
Wild-Birne	*Pyrus communis*	Stiel-Eiche*	*Quercus robur*	Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde*	*Tilia cordata*	Berg-Ulme*	*Ulmus glabra*		

5.2 Vorschlagsliste heimische Sträucher:

Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Hasel	*Corylus avellana*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	Holunder	*Sambucus nigra*
Heckenrose	*Rosa canina*	Kornelkirsche	*Cornuns mas*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Stechpalme	*Ilex aquifolium*		

5.3 Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§44 und 45 BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6a Abs.2 S. 2 und 3 BayNatschG) wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) sowie ganzjährig eine erforderliche Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor der Fällung oder von Bestandsgebäuden vor dem Abriss oder Ausbau zu nennen. Bei Feststellung der Nutzung durch Fledermäuse sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. unverzüglich Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

6. Abstandsflächen

6.1 Werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Anzahl der maximalen Vollgeschosse und Wandhöhe) und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingehalten, gehen diese den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO vor.

---

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANES "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße"

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 24.11.21 gem. 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde festgelegt, die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Amtsblatt Nr. 20 vom 13.07.22 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Zu dem Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 29.06.22 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.22 bis 24.08.22 beteiligt.

4. Der Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 29.06.22 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.22 bis 24.08.22 öffentlich ausgelegt.

5. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluss vom 28.09.22 die ~~1.~~ 2. Änderung des Bebauungsplanes für das „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße" in der Fassung vom 14.09.22 als Satzung beschlossen.
Peißenberg, den 28.11.2022

6. Der Satzungsbeschluss zu der ~~1.~~ 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Peißenberg, den 29.11.2022

Entwurfsverfasser

HÖLDRICH ARCHITEKTEN
DIPLOMINGENIEURE und STADTPLANER
HEIGLHOFSTRASSE 4 81377 MÜNCHEN
TELEFON 089 / 89 81 38 - 0 FAX 089 / 89 81 38 -20
MAIL info@hoeldrich.de

22.11.2022 (1160x430)