



Bebauungsplan
"Teilgebiet an der Weilheimer Straße"
als Satzung

II. Festsetzungen durch Text

1. Grünordnung
Zur Eingrünung sind mind. 7 autochthone, standortgerechte Laubbäume I - II. Wuchsordnung (Qualität: 18/20) nachfolgender Liste zu pflanzen. Zudem sind Strauchpflanzungen mit autochthonen, standortgerechten Gehölzen zur Eingrünung entlang der westl. Grundstücksgrenze (zu Fl.Nr. 1749) vorzunehmen. Die Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen.
Artenliste standortheimische Bäume zur Pflanzung:

- Spitz-Ahorn - Acer platanoides
- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Hänge- Birke - Betula pendula
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Zitter-Pappel - Populus tremula
- Vogel- Kirsche - Prunus avium
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Trauben-Eiche - Quercus petraea

2. Ausgleichsmaßnahmen
Zur Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Rahmen des Ökokontos der Marktgemeinde Peißenberg durchgeführt.
Es handelt sich um eine Teilfläche der Ökokontofläche ÖKB-12 (ehemals E1) auf der Fl.Nr. 935, Gemarkung Peißenberg.

Lageplan zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
Ausgangszustand:
In Teilbereichen krautreiche, ansonsten überwiegend gräserdominierte Fettweide
Angestrebter Zielbestand:
Artenreiches Extensivgrünland gemäß FFH-Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiesen“ oder entsprechend Biototyp GE

Pflege:
• 2 - 3 schürige Mahd in den ersten Jahren
Mahd 1: ab 1.6.
Mahd 2 und 3: ab 15.07 nach Bedarf und Ertrag
anschließend Prüfung des Zustandes und nach Absprache zweischürige oder dreischürige Mahd der Fläche
• Bei 1. Mahd kleinflächig blütenreiche Bestände aussparen (beliebiger Zuschnitt ca. 3 x 40 m² mit einer Mindestbreite von 2 m)
• Sonderpflege in den Randbereichen und Säumen, Bekämpfung invasiver Arten durch Mahd
• Nach Begutachtung und Absprache in den Folgejahren: evtl. Neufestlegung
• Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel

Ökokontoverzinsung und Anrechnungsbareit
Auf der Ausgleichsfläche ÖKB 12 erfolgt eine Verzinsung von 1,5% p.a.
Die Fläche ÖKB 12 wird im Ökokonto seit 2013 geführt, die Bewirtschaftung nach den vorgegebenen Kriterien kann daher ab dem Jahr 2013 angegeben werden. Hier ergibt sich für den Zeitraum von 2013 bis 2021 (= 8 Jahre) mit 8 x 1,5% eine Verzinsung von insgesamt 12 %.
0,1 ha - (12 % * 0,1 ha) = 0,09 ha
Der rechnerische Ausgleichsbedarf von 0,1 ha abzüglich 12% Ökokontoverzinsung ergibt einen Flächenbedarf von 0,09 ha.
Die entsprechende Ausgleichsfläche ÖKB-12 wird allerdings lediglich mit dem Faktor 0,6 angerechnet.
0,09 ha : Faktor 0,6 = 0,15 ha
Der reale Flächenbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan beträgt 0,15 ha.



- 3. Bodenschutz und Niederschlagswasser**
Die Oberfläche der Rangierflächen um das Gebäude ist wasserdurchlässig, z. B. als versickerungsfähiger Kiesbelag auszuführen. Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Untergrund zu versickern.
Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o-der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden 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 Metalldecker zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 4. Fassadengestaltung**
Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe an den Aussenwänden:
Kunststofffassaden, versiegelte Fassaden, grellfarbige oder glänzende Materialien, rohe Tongeläde und rohes Sichtmauerwerk, Wellplatten aller Art, Kunststofffolien und ähnlich wirkende Baustoffe.
- 5. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind unzulässig auf und über den Dachflächen und Dachtraufen sowie an vom Straßenraum sichtbaren Einfriedungen. Werbeanlagen unter Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriften, grellfarbigen Beleuchtungen sowie bewegliche Anlagen sind nicht zulässig.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**
Geltungsbereich
- 2. Art der baulichen Nutzung**
GE
Gewerbegebiet
Die Ausnahmen im § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (z.B. Wohnnutzung)
Büro- und Sozialräume sind so anzuordnen, dass sie nach Süden oder Westen gelüftet werden können.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,8
Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß, z.B. 0,8
Das Maß der baulichen Nutzung ist in den jeweiligen Teilgebieten in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. (Grünstreifen wird mit einberechnet)
WH 6,20 m
Wandhöhe, z.B. 6,20 Meter
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.
- 4. Bauweise, Baugrenze, Lage des Gebäudes**
SD
Satteldach
Dachneigung 15-25° erlaubt
Baugrenze
vorgeschlagene Lage des Gebäudes
- 5. Sonstiges**
Stellplätze
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
Die Zahl und Unterbringung der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Peißenberg nachzuweisen und herzustellen.
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Maßangabe in Metern, z.B. 8,00 Meter
Zufahrt
20 m-Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten
Oberkante Rohfußboden
579,30 m sÜNN (Meter über Normalnull)
Grundrissorientiert
Büro- und Sozialräume sind so anzuordnen, dass sie nach Süden oder Westen gelüftet werden können

IV. Hinweise durch Planzeichen

- = bestehende Grundstücksgrenzen
- = Flurnummer
- = Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- = Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches

V. Hinweise und Empfehlungen durch Text

- 1. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 06.08.2020:**
Oberirdische Gewässer:
Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ ext-rem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0 bis 0,5 m auflaufen.
Durch verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen im Gewässersystem des Wörthersbaches wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). 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: Hochwasserfrei des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Grundwasser:
Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen aus Bodenaufschlüssen der näheren Umgebung, liegt der Grundwasserstand bei ca. 579 mÜNN. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.
Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf auf auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebsichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren.
Altlasten und Bodenschutz:
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittellungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsreifen Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsreifen, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

2. Stellungnahme vom staatl. Bauamt Weilheim vom 15.07.2020:
Werbeanlagen:
Werbede oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

3. Stellungnahme der Gemeindegewerke Peißenberg vom 10.08.2020:
Das Teilgebiet kann an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen werden. Was die Entwässerung des Teilgebietes betrifft, kann nur das anfallende Schmutzwasser an die öffentliche Kanalsation angeschlossen werden.
Das gesammelte Niederschlagswasser ist flächenhaft und schadlos über die Oberbodenschicht auf dem Baugbiet zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers ist eine unterirdische Versickerungsanlage eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

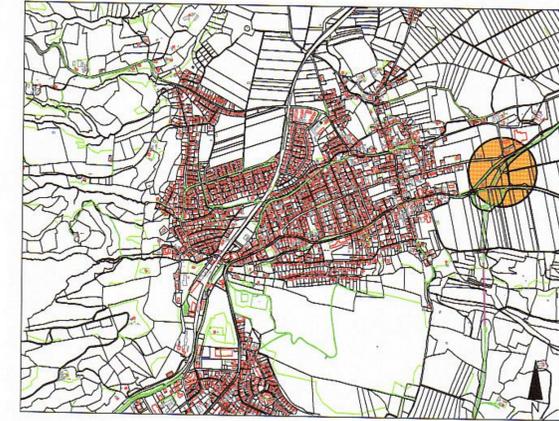
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1547/3 der Gemarkung Peißenberg befindet sich eine öffentliche Schmutzwasserleitung. Daher sollte vor einem evtl. Verkauf des Grundstücks eine Spartenabstimmung mit dem Gemeindegewerke Peißenberg KU stattfinden.

4. Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege v. 06.07.2020:
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen.
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 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VI. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.04.2019... die Einleitung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 24... vom 09.06.2019... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.07.2020... bis einschließlich 02.08.2020... öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel hierzu im gleichen Zeitraum.
3. Der Marktgemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung vom 23.09.2020... behandelt und abgewogen.
4. Der geänderte Entwurf wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.09.2020... bis einschließlich 05.10.2020... erneut öffentlich ausgestellt.
5. Der Marktgemeinderat hat diesen Bebauungsplan für das Gebiet "Teilgebiet an der Weilheimer Straße" mit Beschluss vom 04.08.2020... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Peißenberg, den 04.08.2020
F. Zeller
1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Amtsblatt Nr. 25... vom 04.08.2020... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.
Peißenberg, den 04.08.2020
F. Zeller
1. Bürgermeister

Markt Peißenberg



Bebauungsplan für das Gebiet "Teilgebiet an der Weilheimer Straße"

Maßstab 1:1000
Ausarbeitung:
Markt Peißenberg - Bauamt
Peißenberg, 20.01.2022