

Bebauungsplan „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ 2. Änderung - Entwurf

Präambel

Der Markt Peißenberg erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung

- für die Flurstücke Fl.Nrn. 3300/2 (Teilfl.), 3300/5, 3300/7, 3300/8 (Teilfl.), 3300/11 und 3290/34 (Teilfl.) Gemarkung Peißenberg -

diese 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung und Textteil der Satzung in der Fassung vom 07.01.2025
- Begründung vom 07.01.2025

Anlagen zur Begründung:

- Ingenieurbüro Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) – Bericht Nr. 224004 / 3 vom 12.11.2024
- GHB Consult GmbH: „Ingenieurgeologisches Gutachten – Projekt Nr. 211209“ vom 19.02.2022
- Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg KU (mit „Stellungnahme zu Bauvorhaben/Bauantrag“, gez. 10.01.22, und „Stellungnahme Abwasser zum Bauvorhaben/Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Reihenhauses mit sechs Wohneinheiten und Garage Nähe Schongauer Straße (Fl. Nr. 3300/7 der Gemarkung Peißenberg)“ vom 11.01.2022)

Planzeichnung mit:

A. Festsetzung durch Planzeichen

B. Hinweise durch Planzeichen

Textteil:

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 7 + 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2. Gemäß Planzeichen A.2, A.2.1 und A.2.2 werden im Südosten ein 2.331 m² großer Bereich mit der Zweckbestimmung „Gewerbe“ und im Norden ein 2.304 m² großer Bereich mit Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb der Baugrenze gemäß Planzeichen A.3.1 errichtet werden. Diese werden durch das Planzeichen A.3.2 in Bereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung untergliedert.
- 2.2. Für jede Baugrenze bzw. jeden Bereich innerhalb einer Baugrenze ist durch Planzeichen A.4.1 die jeweils maximal zulässige Anzahl an Wohnungen festgesetzt. Die Wohnung im

- Bauraum mit GR 400 m² im Bereich „Gewerbe“ darf eine Geschossfläche von 120 m² nicht überschreiten.
- 2.3. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird gemäß Planzeichen A.4.2 bauraumbezogen festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen dürfen für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - 2.4. Für jede Baugrenze bzw. jeden Bereich innerhalb einer Baugrenze ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH) gemäß Planzeichen A.4.3 und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (VG) gemäß Planzeichen A.4.4 festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.5.1 bis zur oberen Schnittkante (OK) der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika).
 - 2.5. Für jede Baugrenze bzw. jeden Bereich innerhalb einer Baugrenze, innerhalb derer Terrassen oder Balkone zulässig sind, ist durch Planzeichen A.4.5 die jeweils maximal zulässige Fläche für solche festgesetzt.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässige Dachformen sind im Bereich mit Zweckbestimmung „Wohnen“ Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° sowie für eingeschossige Anbauten mit kürzerer Fassadenlänge als das Hauptgebäude auch Schleppdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30°. Im Bereich mit Zweckbestimmung „Gewerbe“ sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
- 3.2. Die als Flachdach ausgebildeten Dachflächen sind zu begrünen oder alternativ nach §9 Abs. 1 Nr. 23 b zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen inklusive erforderlicher Zwischenräume auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche für Photovoltaik angerechnet werden. Solaranlagen dürfen die zulässige WH gemäß A.4.3 um max. 1,0 m überschreiten, sofern sie um das 1,5-fache ihrer Höhe von der Außenkante des Gesamtgebäudes zurückversetzt werden.
- 3.3. Die als Satteldächer ausgebildeten Dachflächen sind auf mindestens 50 % der nach Süden, Westen oder Osten exponierten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Analog zu 3.3 können installierte Solarwärmekollektoren auf diesen Flächenanteil angerechnet werden.
- 3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe zulässig. Stützmauern sind bis max. 49 cm Höhe zulässig. Ansonsten sind Geländeversprünge zu verziehen.
- 3.5. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m einnehmen. Einfriedungen müssen als sockellose Zäune mit min. 10 cm Bodenabstand ausgebildet werden.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Garagen und Carports sind nur in den Flächen gemäß A.3.1 und A.6.1 zulässig.
- 4.2. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszubilden und mit mindestens 10 cm durchwurzelbarem Substrat extensiv zu begrünen.
- 4.3. Offene PKW- und Fahrradstellplätze dürfen in den durch Planzeichen A.3.1, A.6.1 und A.6.2 abgegrenzten Flächen angelegt werden.
- 4.4. Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, versickerungsoffenes Pflaster).
- 4.5. Die Fläche für Stellplätze ist entlang der Südwestgrenze an die tatsächliche Lage der Pflanzflächen gem. A.11 und C.6.3 anzupassen.

5. Verkehr und Versorgungsanlagen

- 5.1. Die Zu- und Ausfahrt für die Teilfläche mit Zweckbestimmung „Gewerbe“ ist ausschließlich von der Schongauer Straße von Südosten zulässig. Im Bereich mit Planzeihen A.8 sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.
- 5.2. Im Bereich der nordöstlichen Zufahrt sind das nördliche Gebäude mit Zweckbestimmung „Wohnen“ und Stellplätze so anzuordnen, dass eine Feuerwehrebewegungsfläche mit mindestens 6,5 m Breite und mindestens 12,0 m Länge für den abwehrenden Brandschutz sichergestellt ist.
- 5.3. An der Nordwestseite des nördlichen Gebäudes mit Zweckbestimmung „Wohnen“ ist eine Durchfahrt mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen. Ebenso ist an der Nordwestseite des Gebäudes mit einer GR von max. 550 m² durch geeignete Anordnung von Gebäudekörper und Stellplätzen eine Durchfahrt mit einer Mindestbreite von 3,5 m zu gewährleisten.

6. Grünordnung

- 6.1. Die zu begrünende Grundstücksfläche gemäß Planzeichen A.10 ist mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen oder als Grünfläche mit geschlossener Vegetationsdecke herzustellen.
- 6.2. Im Bereich mit Zweckbestimmung „Wohnen“ ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
- 6.3. Die unüberbaubaren Gehölzpflanzflächen gemäß Planzeichen A.11 setzen 2 Baumstandorte auf 2 Teilflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie fest. Diese müssen je Baumstandort und Teilfläche mind. 20 m² umfassen. Je Teilfläche ist ein Baum gem. C.6.5 zu pflanzen. Die Teilflächen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden und auch eine andere Form einnehmen, sofern die Mindestgröße eingehalten wird.
- 6.4. Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Gewerbe“ ist zusätzlich zur Pflanzung gem. C.6.3 mind. 1 weiterer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5. Alle festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode bzw. Pflanzzeit durchgeführt werden. Alle festgesetzten Pflanzungen müssen gepflegt und dauerhaft erhalten werden und folgende Mindestgrößen und -qualitäten haben:

- Bäume: Laubgehölz, min. 2. Wuchsordnung, 3xv., Stü >18 cm
- Sträucher: Laubgehölz, 2xv., Höhe min. 100 cm, min. 7 Triebe

Ausfallende Pflanzen sind in der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Vorhandener Baumbestand, der den genannten Kriterien entspricht, kann bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume gem. C.6.2, 6.3 und 6.4 angerechnet werden.

- 6.6. Für alle Pflanzgruben für Bäume gelten folgende Mindestanforderungen:
 - Mind. 16 m³ durchwurzelbares Substrat
 - Bei Überbauung der Pflanzgrube Verwendung von verdichtungsfähigem Baumgrubensubstrat

7. Artenschutz

- 7.1. Glasflächen größer 3 m² sind durch Anbringen von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (Greifvogelsilhouetten reichen jedoch nicht aus). Verglaste Absturzsicherungen sind unzulässig.
- 7.2. Im Außenbereich sind Lampen nur mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs). Diese sind hier nur als voll abgeschirmte, insektendichte, abgekofferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20°

unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen wird auf max. 4,5 m begrenzt.

8. Wasserwirtschaft

- 8.1. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft und schadlos über eine geeignete Oberbodenschicht auf dem Grundstück zu versickern.
- 8.2. Im Bereich der Versickerungsflächen sind bodenverbessernde Maßnahmen bis zur anstehenden sickerfähigen Kiesschicht umzusetzen.

9. Immissionsschutz

- 9.1. Die folgenden unter C.9.2 bis C.9.4 genannten Schallschutzmaßnahmen gelten für den Fall des Neubaus bzw. der genehmigungspflichtigen Änderung von Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Änderungsbereiches. Grundlage der Maßnahmen ist die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224004 / 3 vom 12.11.2024 des Ingenieurbüros Greiner.
- 9.2. Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen von Wohn- und Büronutzungen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten. Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.
- 9.3. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln von über 49 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die nächtlichen Beurteilungspegel sind in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sind zum Lüften notwendige Fenster an weniger geräuschbelasteten Fassaden vorzusehen.
- 9.4. An den gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen gemäß Planzeichen A.12 sind aufgrund der möglichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) bedingt durch den Zimmereibetrieb folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:
 - Geeignete Grundrissplanung, die an den gekennzeichneten Fassaden keine offenbaren Fenster von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Kinderzimmer, Büros) vorsieht. Fenster von Schlafzimmern und Nebenräumen (z.B. Küche, Bad, Toilette, Flur und Treppenhaus) sind zulässig.
 - Alternativ sind an den gekennzeichneten Fassaden für die tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn- und Kinderzimmer, Büros) nicht offenbare Fenster mit Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Auf die Geltung der Satzung zur Gestaltung von Dachgauben vom 04.05.2011 mit der 1. Änderungssatzung vom 03.09.2015, der Freiflächengestaltungssatzung vom 08.04.2021, der Werbeanlagensatzung vom 30.04.2013 sowie der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 06.02.1995 mit der 1. Änderungssatzung vom 27.01.1999 und 2. Änderungssatzung vom 11.03.2013 wird hingewiesen.
- 1.2. Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben. In diesem sind die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf darzustellen.

- 1.3. Ein Bezugspunkt, der bei den Festsetzungen gem. A.4.1. bis A.4.5 auf einer Abgrenzung gem. A.3.2 liegt, gilt einmal für beide abgegrenzten Bereiche. Das heißt, dass in beiden Bereichen zusammengenommen z.B. max. 500 m² GR zulässig sind.

2. Bodenschutz

- 2.1. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).

3. Artenschutz

- 3.1. Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften müssen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. diese dürfen nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28. bzw. 29.2. durchgeführt werden.
- 3.2. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. Die Lampenmasthöhe sollte so niedrig wie möglich gehalten werden.
- 3.3. Für die zur Erhaltung empfohlenen Bäume wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.
- 3.4. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume wird auf die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teil 1 und 2 in der jeweils aktuellen Fassung) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in Verbindung mit den dort genannten DIN-Normen hingewiesen.
- 3.5. Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist vorab eine Prüfung durch eine fledermauskundige Person erforderlich, um eine Zerstörung von etwaigen Fledermausquartieren ausschließen zu können bzw. etwaige Maßnahmen zur Vermeidung zu bestimmen.

4. Ver- und Entsorgung

- 4.1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen (vgl. Stellungnahme der Gemeindewerke Peißenberg KU als Anlage).
- 4.2. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zu technischen Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen wird hingewiesen. Die dortigen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

5. Wasserwirtschaft

- 5.1. In den anstehenden, oberflächennahen bindigen Ablagerungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. In > 3,0 m Tiefe liegen sandige Kiese vor (vgl. Ingenieurgeologisches Gutachten durch GHB Consult GmbH als Anlage). Daher wird empfohlen, im Bereich der Versickerungsanlagen 20 Gew.-% Sand einzumischen. Mit sämtlichen Versickerungsanlagen sind die anstehenden Kiessande vollständig aufzuschließen. Die bindigen Böden sind zu durchfahren. Es könnten hier Füllkörperrigolen oder aufgrund der Auelehme eine Schachtbrunnenversickerung durchgeführt werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen können Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicher oder Sickermulden mit unterirdischem Zuspatspeicher eingesetzt werden. Ebenfalls können Dachbegrünungen (z.B. Retentionsdächer) sowie eine Regenwassernutzung in Betracht gezogen werden.
- 5.2. Die Erkundung des Baugrunds einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die

zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Die Gebäude sollten so errichtet werden, dass sie vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt sind.

- 5.3. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 5.4. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich und einzelne Baufelder teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen. Entsprechende Sicherheitsvorkehrungen sind dem Ingenieurgeologischen Gutachten durch GHB Consult GmbH als Anlage zu entnehmen.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Für Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Reichl-Grundstücke an der Schongauer Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
ausgefertigt:

Peißenberg, den
Frank Zellner, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Peißenberg, den
Frank Zellner, 1. Bürgermeister