

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

Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom ...... 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 3. Änderungs des Bebauungsplans als

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen sowie der Begründung mit integrierter Grünordnung. Die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzen innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung vollumfänglich alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

= Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung

= öffentliche Verkehrsfläche

WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

= Straßenbegrenzungslinie

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)

H = Fläche für die Errichtung eines Heizhauses zur Versorgung des Gebietes

= Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

= 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

GF = maximal zulässige Geschossfläche des Baukörpers im Baufeld

L-BK = Länge des Baukörpers innerhalb der Baugrenze als Maximum (max) und Minimum (min)

= öffentlicher Parkplatz/Parkplatzanlage (oberflächig)

= Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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.

3.1 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 Metalloder Holzkonstruktion. Die Farbgestaltung der Konstruktion ist der Fensterfarbe anzupassen. Dacheindeckungen ausschließlich in Echtglas mit

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

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

### Stellplätze, (Tief-)Garagen, Nebenanlagen und Lagerplätze

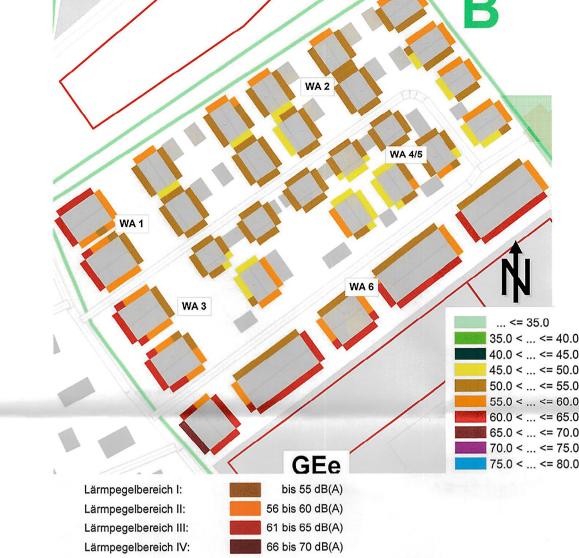
5.1 Stellplätze sind gemäß der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg (in der aktuell gültigen Fassung) nachzuweisen / zu errichten. Abweichend zur Anlage § 2 Abs. 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Nr. 1.2 ist die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Mehrfamilienhäuser 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 pro Wohnung in einer Garage oder

Für eine mögliche Hotelnutzung in WA3 ist 1 Stpl je Fremdenzimmer nachzuweisen / zu errichten.

- 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.
- 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:



- 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.

7.2 Je angefangene 300gm 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 die Neupflanzung eines zur Allee passenden Baumes der Höhenordnung II vorzusehen. Der Ersatzbaum hat sich in Art und Standort in den geplanten Alleecharakter einzufügen.

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.

Nadelgehölze bzw. Koniferen als Hecken zur Einfriedung sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Holzoder 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.

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.

### 8. Führung von Versorgungsleitungen 8.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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.

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

- = Geländeverlauf: Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter über NHN2016 (im Bereich der Gebäude des ehem. MTP Geländes wurden die Höhenlinien interpoliert um einen harmonischer Geländeverlauf darzustellen)
- - = Standortvorschlag neu zu pflanzender Baum

= bei Erfordernis zu fällender 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.

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).

- 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.
- Grundwasserwärmepumpe grundsätzlich ausgeschlossen. Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den

Aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzung sind Grundwasserentnahmen zur Gartenbewässerung und die Nutzungs einer

abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustuffen undentsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

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

- 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 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. 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. 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. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflütungen eintretten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Barrierefreien Zugänglichkeit zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

### Grünordnung Hinweise

Vorschlagsliste heimische Bäume 1.(\*) / 2. Wuchsordnung Feld-Ahorn Acer campestre Berg-Ahorn\* Acer pseudoplatanus Hainbuche Carpinus betulus Rot-Buche\* Fagus sylvatica Wild-Kirsche Prunus avium Stiel-Eiche\* Wild-Birne Pyrus communis Quercus robur Elsbeere Sorbus torminalis Winter-Linde\* Tilia cordata Berg-Ulme\*

Purpur-Erle Alnus spaethii Rotlaubiger Ahorn Acer platanoides 'Olmsted Robinia pseudoacacia `Frisia

Vorschlagsliste westlich der WA6 entlang der Hochreuther Straße

Amelnchier lamarckii

Berberis vulgaris

Vorschlagsliste westlich der WA6 entlang der Hochreuther Straße:

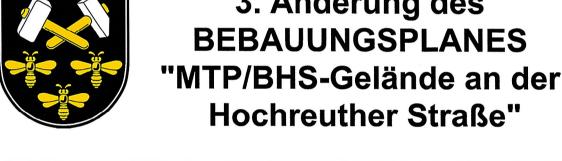
Vorschlagsliste heimische Sträucher Wolliger Schneeball Viburnum lantana Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Corylus avellana Holunder Sambucus nigra Rosa canina Kornelkirsche Cornuns mas Hartriegel Cornus sanguine

Hohe Scheinquitte Chaenomeles speciosa

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.

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.



Hochreuther Straße" <u>Verfahrensvermerke</u> . Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in seiner Sitzung vom 09.07.2025 gem. 2 Abs. 1 BauGB die

3. Änderung des BEBAUUNGSPLANES

Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde festgelegt, die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung Nr. 15 vom 23.07.2025 ortsüblich bekannt

4. Der Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gem

- Zu dem Entwurf der Änderungsplanung in der Fassung vom 24.06.2025 wurden die Behörden und
- sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 30.07.2025 bis 05.09.2025 beteiligt.
- § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2025 bis 05.09.2025 öffentlich
- 5. Der Marktgemeinderat Peißenberg hat mit Beschluss vom 01.10.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das "MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße" in der Fassung vom 26.09.2025 als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "MTP/BHS-Gelände

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 damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und d §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiese Peißenberg, den/ 15.10.2025

/ Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser

ARCHITEKT BERATENDER INGENIEUR STADTPLANER 2467 GARMISCH PARTENKIRCHEN TEL, 089 898 138 0 EL. 08821 967 44 40