



# Markt Peißenberg

## 2. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“

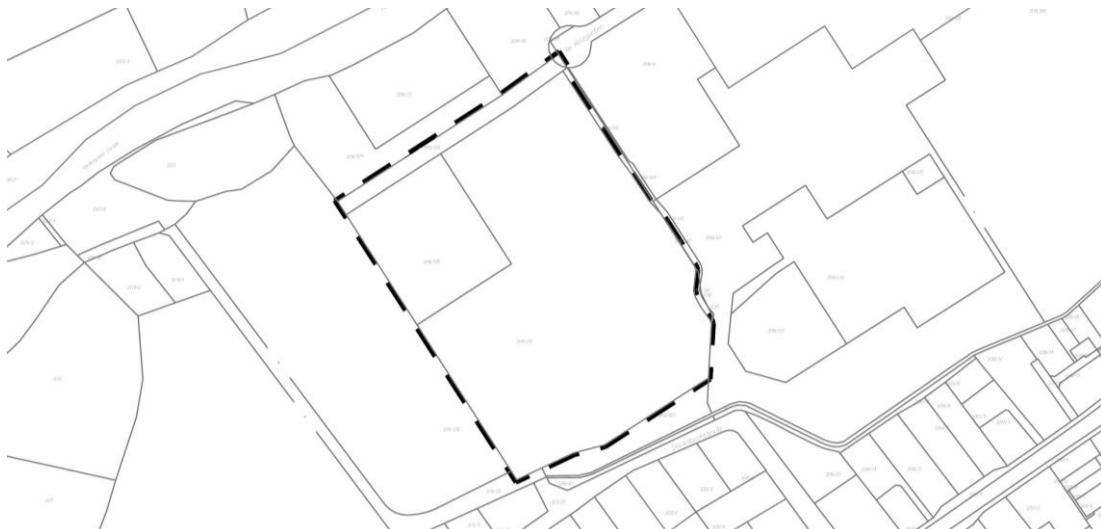
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN nach § 12 Baugesetzbuch  
AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

### Vorhabenträger:

V. AKBAS HOLDING GmbH  
Otto-Hahn-Str. 15  
82380 Peißenberg

### Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A – F – Entwurf  
Fassung vom 26.06.2023



### Erarbeitet für den Markt Peißenberg von:



Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

### **Vorbemerkung:**

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem räumlichen und sachlichen Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ (selbständige B-plan-Änderung). Der verbleibende Teil des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ bleibt für seinen räumlichen und sachlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich.

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **Gewerbegebiet**

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- dem Gewerbebetrieb dienende Energiezentralen
- dem Gewerbebetrieb dienende Blockheizkraftwerke
- Parkieranlagen und -gebäude (z.B. Parkhaus),
- Anlagen soziale Zwecke,
- temporäre Unterkunft für Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die in der Nutzungsschablone und den Bauraum festgesetzte Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen unterem Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung).

(2) Die zulässige Wandhöhe darf für über die Dachhaut hinausragende Brandwände etc. um bis zu 0,40 m überschritten werden.

(3) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ – von höchstens 0,95 überschritten werden.

### 3. Bauweise

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäudelängen von über 50,00 m sind zulässig. Unabhängig von der Gebäudelänge sind seitliche Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

### 4. Abstandsflächenrecht

(1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der BayBO findet keine Anwendung.

### 5. Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m (vom Bestandsgelände gemessen) zulässig.

(2) Stützwände bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m sind zulässig.

### 7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und Anordnung Fernmeldetechnischer Anlagen

(1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

### 8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

(1) In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingent LEK tags und nachts in dB(A)

| Kontingentfläche |                          | Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |                   |
|------------------|--------------------------|--|-------------------|
| Bezeichnung      | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Tag (06-22 Uhr)                                      | Nacht (22-06 Uhr) |
| Baufeld GE 3.1   | 6.742,0                  | 55   | 40                |
| Baufeld GE 3.2   | 3.409,3                  | 55   | 40                |
| Baufeld GE 4     | 9.579,1                  | 59   | 44                |
| Baufeld GE 5.2   | 1.915,8                  | 59   | 44                |

(2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

**Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingente ( $L_{EK,zus}$ ) Tag - Nacht**

| Richtungssektoren mit Winkel<br>zum Bezugspunkt<br>(im Uhrzeigersinn, Norden = 0°) |       |       | Zusatzkontingent [in dB(A)] |                  |
|--|-------|-------|-----------------------------|------------------|
|  |       |       | Tag (6-22 Uhr)              | Nacht (22-6 Uhr) |
| A  | 83,0  | 134,0 | 7                           | 7                |
| B  | 339,0 | 352,0 | 4                           | 4                |

(3) Der Bezugspunkt  $BP_{zus}$  für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:  $X = 653829,84 / Y = 5294865,89$

(4) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$  zu ersetzen ist.

(5) Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

(6) Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

(7) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

(8) Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Bebauungsplangebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

## 9. Grünordnung

(1) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte und vorwiegend heimische Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:

Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

(2) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).

(3) Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

(4) Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten für Baum- und Strauchpflanzungen sind dem Punkt (1) zu entnehmen.

(5) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## 10. Bauliche Gestaltung

### Dachformen und Dachneigungen

(1) Als Dachformen sind Satteldächer, Flachdächer oder Walmdächer zugelassen.

Dachneigung bei Satteldächern, Walmdächern: 5 - 10 Grad

Dachneigung bei Flachdächern: 0 - 5 Grad

### Dachaufbauten

(2) Technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge etc. dürfen die Dachhaut um bis zu 4,00 m (gemessen senkrecht zur Dachhaut) überragen, wenn sie insgesamt eine Fläche von 10% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten (gemessen in der Projektion auf den Grundriss). Die Aufbauten müssen hierbei im Grundriss mindestens um 5,00 m von Ortgang und Traufe zurückgesetzt angeordnet werden.

(3) Die der Belichtung und Entrauchung dienenden Dachaufbauten wie z. B. Lichtkuppeln sowie Solaranlagen sind hiervon unabhängig allgemein zulässig.

### Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung

(4) Entspiegelte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig.

Die Anlagen sind in mind. 1,0 m Abstand zu den Dachkanten unterzubringen und dürfen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten

### Fassaden und Dacheindeckung

(5) Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:

- Spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas
- Grelle Farbgebung

(6) Fensterlose Fassaden und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 50 m<sup>2</sup> sind zu einem Anteil von mindestens 20% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

### Stellplätze

(7) Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## 11. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude ist nicht zugelassen.

- (3) An der Wand angebrachte Werbeanlagen dürfen eine maximale lotrecht gemessene Seitenlänge von 10,0 m nicht überschreiten. Die Höhe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 2,0 m betragen.
- (4) Alle freistehenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8,0 m und maximale Breite (Ausdehnung in horizontaler Richtung) von 2,0 m nicht überschreiten.
- (5) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen. Leuchtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliches sind ausgeschlossen.
- (6) An Zäunen, Hecken und über den Dachkanten angebrachte Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

## **12. Einfriedung**

- (1) Im Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.
- (2) Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.
- (3) Abweichend von Absatz 2 darf aus Hochwasserschutzgründen an der Westseite ein Zaun mit einem durchgängigen massiven Sockel von 0,50 m Höhe errichtet werden. Die Gesamthöhe von 3,0 m ist einzuhalten.

## Hinweise

### 1. Denkmalpflege

(1) Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

(2) Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim / Schongau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

### 2. Auftreten von Altlastenverdacht

(1) Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim Schongau (Umweltschutzverwaltung Bodenschutzrecht) sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

### 3. Oberboden

(1) Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

### 4. Brandschutz

(1) Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

### 5. Immissionsschutz

(1) Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigen-gutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ vorzulegen. Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

(2) Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Peißenberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

## 6. Pflanzlisten

Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baumpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

(1) Für Baum- und Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume empfohlen:

### Bäume

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Acer campestre      | (Feld-Ahorn)         |
| Acer pseudoplatanus | (Berg-Ahorn)         |
| Acer platanoides    | (Spitz-Ahorn)        |
| Alnus glutinosa     | (Schwarz-Erle)       |
| Alnus incana        | (Grau-Erle)          |
| Betula pendula      | (Sand-Birke)         |
| Carpinus betulus    | (Hainbuche)          |
| Fagus sylvatica     | (Rot-Buche)          |
| Juglans regia       | (Walnuss)            |
| Pinus sylvestris    | (Gewöhnliche Kiefer) |
| Populus nigra       | (Schwarz-Pappel)     |
| Prunus avium        | (Vogel-Kirsche)      |
| Quercus robur       | (Stiel-Eiche)        |
| Salix alba          | (Silber-Weide)       |
| Sorbus aria         | (Echte Mehlbeere)    |
| Sorbus aucuparia    | (Vogelbeere)         |
| Tilia cordata       | (Winter-Linde)       |

### Sträucher

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Amelanchier ovalis | (Gewöhnliche Felsenbirne) |
| Cornus mas         | (Kornelkirsche)           |
| Cornus sanguinea   | (Roter Hartriegel)        |
| Corylus avellana   | (Gewöhnliche Hasel)       |
| Crataegus monogyna | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen)          |
| Ligustrum vulgare  | (Gemeiner Liguster)       |
| Lonicera xylosteum | (Gemeine Heckenkirsche)   |
| Prunus spinosa     | (Schlehe)                 |
| Rosa spec.         | (Wildrosen in Arten)      |
| Salix spec.        | (Weiden in Arten)         |
| Sambucus nigra     | (Schwarzer Holunder)      |
| Viburnum opulus    | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Viburnum lantana   | (Wolliger Schneeball)     |



(2) Für Baum- und Gehölzpflanzungen in den Parkplatzbereichen und in den nicht überbauten Flächen der Grundstücke werden folgende Bäume empfohlen:

#### Bäume

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Acer campestre      | (Feld-Ahorn) als Art und in Sorten    |
| Acer platanoides    | (Spitz-Ahorn) als Art und in Sorten   |
| Alnus spaethii      | (Purpur-Erle)                         |
| Betula pendula      | (Sand-Birke)                          |
| Carpinus betulus    | (Hainbuche)                           |
| Ginkgo biloba       | (Ginkgobaum)                          |
| Juglans regia       | (Walnuss)                             |
| Ostrya carpinifolia | (Hopfenbuche)                         |
| Pinus sylvestris    | (Gewöhnliche Kiefer)                  |
| Prunus avium        | (Vogel-Kirsche) als Art und in Sorten |
| Tilia cordata       | (Winter-Linde) als Art und in Sorten  |

#### Sträucher

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Amelanchier lamarckii | (Kupfer-Felsenbirne)      |
| Cornus mas            | (Kornelkirsche)           |
| Cornus sanguinea      | (Roter Hartriegel)        |
| Corylus avellana      | (Gewöhnliche Hasel)       |
| Crataegus monogyna    | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| Ligustrum vulgare     | (Gemeiner Liguster)       |
| Lonicera xylosteum    | (Gemeine Heckenkirsche)   |
| Rosa spec.            | (Wildrosen in Arten)      |
| Salix spec.           | (Weiden in Arten)         |
| Sambucus nigra        | (Schwarzer Holunder)      |
| Viburnum opulus       | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Viburnum lantana      | (Wolliger Schneeball)     |

## **7. Normen und Richtlinien**

(1) Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien liegen in der Bauverwaltung des Marktes Peißenberg zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert.