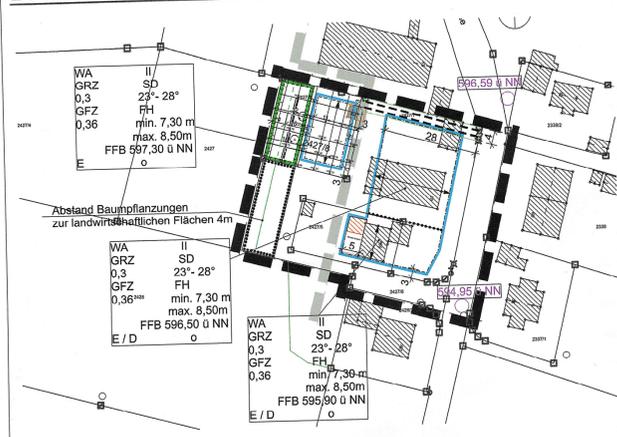


## 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" des Marktes Peißenberg



**Präambel**

Der Markt Peißenberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVB1 S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVB1 S. 796, BayRS 2020-1-1), folgenden Bebauungsplan als Satzung:

§ 1  
2. Änderung des Bebauungsplanes "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof": Der Bebauungsplan "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" des Marktes Peißenberg wird wie folgt ergänzt und geändert:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung von 2001 und die der folgenden rechtswirksamen Änderungen.

### A Festsetzungen

**1. Grenzen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bisher rechtswirksamen Bebauungsplans

### 2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / Gebäudehöhen

**3.1 Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Maximal Zulässige Grundfläche  
 180 qm für Einzelhaus  
 100 qm für Doppelhaushälften

**GR Z 0,3** max. zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß für Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

**GFZ 0,36**

Die mit Planzeichen 8.1 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann zur Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche mit herangezogen werden.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch befestigte Flächen, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Zufahrten und Zuwegungen um bis zu 50% überschritten werden.

### 3.2 Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt §§ 16 und 18 BauNVO

II max. Anzahl der möglichen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
 Obergeschoss auch als Kniestock möglich, Kniestock über dem 2. Vollgeschoss  
 max. 0,40 m = Doppelpfette

Die Höhe der Hauptgebäude ist auf eine Firsthöhe begrenzt.

Die zulässige Firsthöhe nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (OK FFB EG) beträgt

FFH min. 7,30 m  
 FFH max. 8,50 m

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers. z.B. 597,00 ü. NN.  
 Höhenlage der Gebäude für Oberkante fertigen Fußboden im EG, z.B. 597,30 ü. NN.  
 597,30 ü. NN. Von der angegebenen Höhe kann ± 0,30 m abgewichen werden.

## 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

**4.1. Baugrenze**

Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhaus zulässig
- E / D Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

← einzuhaltende Firstrichtung

**4.2 Bauweise und Abstandsflächen**

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und wie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Anlagen nach § 23. Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

## 5. Bauliche Gestaltung, Dachform § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. Art. 81 BayBO

**5.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 28°. Bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und Nebengebäuden sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.

**SD** Satteldach

**5.2 Dachaufbauten**

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

**5.3 Dachdeckung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Für Hauptdächer sind nur naturfarbene Dachziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien, die für diese Anlagen allgemein üblich und erforderlich sind, zulässig. Bei Garagen sind auch extensiv begrünnte Flachdächer zulässig. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtdicke (einschließlich Dränschicht) von 15 cm vorzusehen.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, wenn diese in oder an der Dachfläche angebracht sind. Bei flachgeneigten Dächern beträgt die zulässige Aufständerhöhe max. 1,0 m. Auf der dem Bahnbetriebsgelände zugewandten Dachseite (Westen) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energien blendfrei zu gestalten bzw. so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

## 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

== == Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Fläche zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 2427/8.

## 7. Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

**7.1. Gestaltung Stellplätze und Zuwegungen**

Stellplätze, Garagenvorplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflastersteinen o.ä. auszuführen.

## 8. Grünordnung § 1 a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 Nr. 20 und 25b BauGB

**8.1**

Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ortsrandbegrünung"

Die Fläche ist dicht mit standortgerechten, heimischen und gebietseigenen Bäumen, Sträuchern und Hecken (s. Verweis auf Pflanzliste unter B6) zu bepflanzen. Bei Baumpflanzungen ist von der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche (Fl. Nr. 2427) gem. Artikel 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J ein Abstand von 4,00 m einzuhalten.

**8.2**

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb dieser Fläche ist der Gehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

**8.3**

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Baum, gem. Liste, auf die unter B 6 verwiesen wird, zu pflanzen.

**8.4**

Hecken sind als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Ausdrücklich erwünscht sind gemischt angelegte, heimische Heckenpflanzen. Nadelhölzer wie Thuja oder sonstige Koniferen sind nicht zulässig.

**8.5**

Einfriedungen sind ohne Sockel (=mauer) auszuführen. Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm (Durchlässigkeit für Kleintiere) einzuhalten.

## 9. Niederschlagswasser

Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes  
 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Peißenberg (Entwässerungssatzung-EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Geltungsbereich anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück über Sickeranlagen in Form von Rigolen dem Grundwasser wieder zuzuführen.

## 10. Denkmalrechtliche Erlaubnis (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## B Für den Geltungsbereich werden folgende Hinweise durch Planzeichen und Text festgesetzt:

- Grundstücksgrenze
- Maßangabe in m
- Flurstücknummer
- Bauliche Anlagen vorhanden
- Vorgeschlagene Baukörper
- Höhenlage Kanal
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung Höhenlage (OK FFB)

**6. Pflanzliste (Gehölzarten)**

Bei Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich heimische, gebietseigene und standortgerechte Gehölzarten zulässig. Es wird auf die Liste geeigneter Arten mit Angaben zur Qualität des Landratsamtes Weilheim Schongau, die auf der Homepage des Landratsamtes unter Büroservice / Formulare / und Merkblätter / Naturschutz: "Liste heimischer Gehölzarten" heruntergeladen werden kann, verwiesen.

**7. Bodendenkmäler allgemein**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

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 der 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
 Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.  
 Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstedenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

**8. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**9. Lärmimmissionen**

Für das westliche Baufenster auf Fl.Nr. 2427/8 wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu der lärmabgewandten Südost- bzw. Südwestseite zu orientieren

**10. Schutz vor Überflutung und Starkregen**

Neubauten sind je nach örtlichen Gegebenheiten wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. 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 Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**11. Sicherheit des Bahnbetriebs**

Die Sicherheit der im Westen benachbarten Bahnanlage muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet bleiben. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen und bei der Bepflanzung ist ein entsprechender Abstand zur Bahnlinie einzuhalten.

**12. Bahnemissionen**

Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und durch die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen, insbesondere Luft- und Körperschal, Abgase, Funkenflug, Abrieb, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc. entstehen.

## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Marktgemeinderat Peißenberg hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2023 durch öffentlichen Aushang Nr. 2023/32 bekannt gemacht.

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" wurde in der Fassung vom 23.11.2023 (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2024 bis 05.04.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
 Vom Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" in der Fassung vom 23.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.02.2024 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

**4. Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)**  
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" wurde in der Fassung vom 29.05.2024 (mit der Begründung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 11.09.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

## 5. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" in der Fassung vom 29.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 11.07.2024 beteiligt.

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
 Der Markt Peißenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 25.09. 2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" in der Fassung vom 25.09.2024 als Satzung beschlossen.

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

**7. Ausgefertigt**

Peißenberg, den 12. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

**8. Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21. NOV. 2024 durch Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" tritt damit gem. § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" wird seit diesem Tag mit zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Marktverwaltung Peißenberg (Rathaus) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

## VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Unbeschädigt werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

Peißenberg, den 21. NOV. 2024

Markt Peißenberg  
 Frank Zellner  
 Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan

## 2. Änderung des Bebauungsplans "Äußere Ludwigstraße / Alter Bahnhof" des Marktes Peißenberg

