



MARKT PEIßENBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „HOCHREUTHER STRASSE / EHEMALIGER GRILLO PARKPLATZ“ TEXTTEIL

Schongau, den
geändert:
geändert:
Endfertigung:

20.03.2024
30.06.2025
17.11.2025
29.04.2026

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de



Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
mail: frank-krieger@t-online.de



Präambel

Der Markt Peißenberg, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 29.04.2026 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz" als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 29.04.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 3139, 3177/2 und 3161/3 TF der Gemarkung Peißenberg.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2 Gewerbegebiet

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten inklusive Spielhallen werden ausgeschlossen.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerie- und Parfümeriewaren sind mit einer maximalen Verkaufsfläche von höchstens 300 m², im Übrigen Sortimente des Innenstadt- sowie sonstigen Bedarfs bis 800 m² VK zulässig.

Nicht zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse (Nutzungsschablonen 4 – 7) und durch die Grundflächenzahl (Nutzungsschablonen 1 – 7) sowie durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt.

In den Nutzungsschablonen 1 – 3 gilt eine maximale GRZ von 0,8.

In den Nutzungsschablonen 4 – 7 darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen um 50% überschritten werden.

Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ist in der Planzeichnung durch eine absolute Höhenangabe (ü.NN) festgesetzt.

Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.

Die traufseitigen Wandhöhen sind durch eine absolute Höhenangabe in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut oder der Attika.

Die maximalen First- bzw. Attikahöhen sind durch absolute Höhenangaben in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene und abweichende Bauweise.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

3.2 Im Planbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Ihre Zufahrten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Nebengebäuden- vgl. nachstehend Ziffer 4.3) sind innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der eingetragenen Grünflächen und des Pflegeweges.
- 4.4 Sonstige Nebengebäude im Sinne des Art. 57 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 4.5 Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zu Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg zu führen.
- 4.6 Abweichend der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen beträgt in den Nutzungsschablonen 4, 5 und 6 für EOF geförderte Wohnungen die Zahl der Stellplätze 1,0 Stellplatz je Wohneinheit.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flachdächer bzw. Satteldächer festgesetzt. Die Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 2° bis 7°, die Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 18° herzustellen.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Weitere Festsetzungen hierzu siehe 7. Grünordnung.

Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig.

5.2 Fassaden

Zur Vermeidung von Hitzeentwicklung, Hitzerrückstrahlung und Blendwirkungen sind große reflektierende Glasfassaden nicht gestattet. Aus Vogelschutzgründen ist im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen, wie das Anbringen senkrechter Streifenmuster, eine Anfluggefährdung für Vögel zu verhindern.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 10 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Grünflächen

Die im WA nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind je 1 Baum und 4 heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste unter Hinweise). Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Im GE/e sind pro angefangene 500 m² Grundfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen sowie je 100 m² Grundstücksfläche mind. ein Strauch (siehe Pflanzliste unter Hinweise).

7.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Bei einer Reihung von Stellplätzen ist je 5 PkW- bzw. LkW-Stellplätze jeweils 1 Baum der Wuchsklasse II oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

7.3 Dachbegrünung Gebäude

Die Flachdächer der Gebäude sind, sofern nicht als begehbare Dachterrassen, für die Nutzung der Solarenergie oder für technische Dachaufbauten Verwendung finden, als begrüntes Flachdach auszubilden. Der Mindestsubstrataufbau muss 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.

7.4 Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² geschlossener Wandfläche, Stützmauern ab 1 m Höhe und Pergolen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen. Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein stand-orttypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.

- 7.5 Der festgesetzte Pflegeweg ist von jeglicher Bebauung, Bewuchs und Nutzung freizuhalten.

- 7.6 Der ökologische Kompensationsbedarf beträgt 33.363 Wertpunkte und wird extern nachgewiesen über einen gewerblichen Ökokontoanbieter.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Gewässerunterhaltung

Innerhalb eines Uferstreifens gem. zeichnerischer Festsetzung entlang des Stadelbaches dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

8.2 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- oder Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirkenden Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume oder Grundstücksentwässerungsanlagen wasserdicht und auftriebssicher zu errichtet werden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

8.3 Niederschlagswasser

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

8.4 Verrohrter Bach (namenloses Gewässer)

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn

1. die schadlose Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit des verrohrten, namenlosen Gewässers für den Plan-Zustand durch ein fachlich geeignetes hydraulisches Gutachten nachgewiesen ist und

2. die für die Verlegung des Gewässers erforderliche wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.

Der Nachweis nach Satz 1 ist auf Grundlage eines jeweiligen Bemessungsereignisses nach dem Stand der Technik in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt zu führen.

Bis zum Eintritt der Bedingung sind bauliche Anlagen unzulässig.

9. Immissionsschutz

Zur Geräuschkontingentierung

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Kontingentfläche		Emissionskontingent L_{EK}	
Bezeichnung	Fläche [m ²]	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Teilfläche TF1	1.396,7 m ²	52	37
Teilfläche TF2	1.783,1 m ²	55	40
Teilfläche TF3	1.527,6 m ²	52	37

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	17	106	9	9
B	106	230	0	0
C	230	263	11	11
D	263	300	9	9

- Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 653436,70 / Y = 5294698,60
- 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 im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Die Kommune macht bei dieser Festsetzung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente.
- Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ festgesetzte Gewerbegebiet.
- Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

Zum Verkehrslärm

- Schutzbedürftige Räume (Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume sowie Kinderzimmer) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumlüftung“) eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieur Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9159.1/2025-RK, vom 28.07.2025 die der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabepla-

nung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

§ 3 Hinweise

1. Pflanzliste

Als geeignete Gehölze gelten beispielsweise:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Stieleiche)

Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Liguster vulgaris (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

1.1 Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

1.2 Schutz bestehender Gehölze

Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

2. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

3. Schutzgut Boden / 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 (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei allen 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.

Sollten Auffälligkeiten auf der Vorhabenfläche bemerkbar sein, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer die zuständigen Ansprechpartner für Sie. Beobachtungen dieser Art wären in diesem Fall zeitnah zu melden. Sollten Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen sein, bitten wir, uns vorab darüber zu informieren.

4. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

5. Auf die Höhenaufnahme des IB Bach wird hingewiesen.

6. Baugrundgutachten

Durch das Büro GHB Consult GmbH wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt Nr. 220806 vom 12.11.2022 erstellt. Die Untersuchung ergab geringe Schadstoffbelastungen die im Einzelfall bei Erdaushub gesondert zu prüfen sind. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht auf dem Grundstück versickert werden. Ein entsprechendes Niederschlagswasser Beseitigungskonzept wird im Zuge der weitergehenden Planungen erstellt und ist Bestandteil der Planung.

7. Auf die Fließweganalyse des IB Kokai vom 24.10.2023 wird hingewiesen.

8. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 8.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser wird über den projektierten Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt in den Stadlbach eingeleitet. Zu diesem Zweck wird auf jedem Grundstück je ein Grundstücksanschlussschacht für Schmutz- bzw. Regenwasser erstellt. Im Zuge der weiteren Planungen wird in Ab-

stimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim die zulässige Ableitungsmenge in den Stadelbach festgelegt. Aufgrund dieser Festlegung erfolgt die Projektierung der notwendigen Drosseleinrichtungen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist auf Grundlage des Bodengutachtens nicht möglich.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

- 8.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 8.4 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 8.5 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
- 8.6 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

- 8.7 Für die Verlegung des verrohrten, namenlosen Gewässers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Die entsprechenden Anträge und zusätzli-

chen Berechnungen sind bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) einzureichen.

9. Freiflächengestaltungspläne

Auf das Merkblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau – Informationen für Freiflächengestaltungspläne – wird hingewiesen und es ist bei der Baueingabe zu beachten.

10. In Grünflächen im Bereich der Eingrünung sollten Totholz sowie Steinhaufen aus unbehauenen Natursteinen angelegt werden. Diese Elemente dienen als Habitat und sind regelmäßig zu kontrollieren sowie instand zu halten.

11. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

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 „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ 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 einen 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.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

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.

12. Auflagen und Hinweise LEW Verteilnetz GmbH

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs-

bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind uns zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Der Bestand unserer Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben.
Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit unserer Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden
- Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit uns zulässig.
Das Verarbeiten von leichtentzündlichen Stoffen im Leitungsschutzbereich ist nicht zulässig.
- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.
Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung
- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokrane ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ - Tel 0821/328-2315 - Rücksprache zu nehmen.
Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgung- technischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden.
Abschaltungen für längere Zeiträume sind generell nicht möglich.

- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Beiliegendes Merkheft für Baufachleute bitten wir zu beachten.
In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ - Tel 0821/328-2315 abzusprechen.
- Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit uns abzustimmen
Sollten sich dennoch unzulässige Annäherungen an die Leiterseile ergeben, so sind die Anpflanzungen durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten entsprechend einzukürzen.
- Auch beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten außerhalb des Schutzstreifens ist durch geeignete Maßnahmen (etwa dem Einsatz einer Drehkreisbeschränkung an einem Auto- oder Baukran) sicherzustellen, dass ein Eindringen in den Schutzbereich der Leitung in jedem Fall sicher ausgeschlossen wird. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass es auch beim Betrieb der Geräte außerhalb des Schutzstreifens nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes kommt (etwa durch das Eindringen in den Schutzbereich der Leitung mit der Laufkatze, des Hakens, von Anschlagmitteln oder einer angehängten Last eines Auto- oder Baukranes oder durch das Nachschwingen von Last, Verziehen der Last vom Boden aus udgl.) Bei einer unzulässigen Annäherung, d.h. bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes von 3 m zum Leiterseil besteht Lebensgefahr für die am Bau beschäftigten Personen. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.
- Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.
- Aus Gründen der Betriebssicherheit unserer Leitung ist ein Bereich von 4 m ab den sichtbaren Fundamentköpfen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die genaue Lage der Maste und der Leitungssachse ergibt sich aus der Örtlichkeit.
- Bei Abschaltungen fallen Kosten an.
Wir weisen außerdem darauf hin, dass Leitungen des europäischen Verbundnetzes (380-kV- und 220-kV- Leitungen) nicht in unserer Schalthöhe liegen. Hier sind sehr lange Vorlaufzeiten erforderlich.

- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.
Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.
- Von unseren Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.
- Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.
- Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ m der Gebäude ausschlaggebend.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochreuther Straße / ehemaliger Grillo Parkplatz“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Peißenberg, **8. Juni 2026**


Frank Zellner
Erster Bürgermeister

