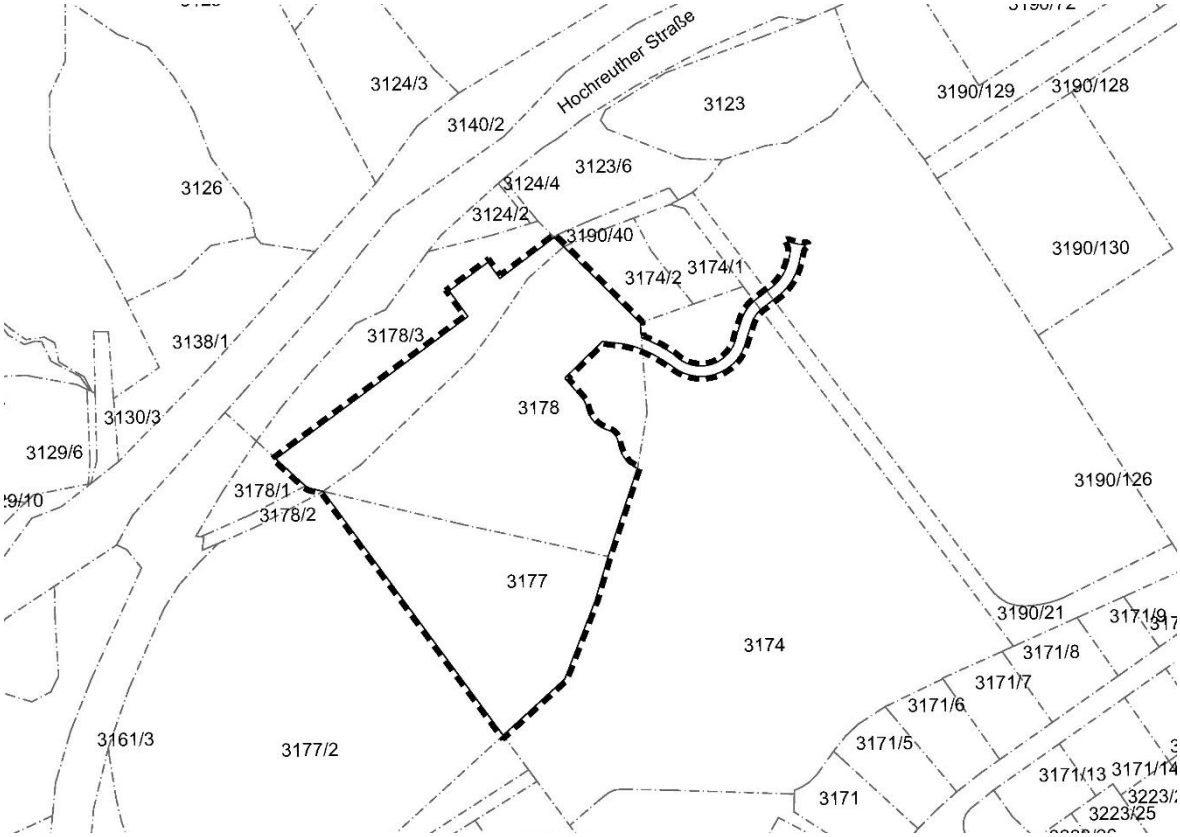
Markt Peißenberg

Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan
„Bauhof-Lagerplatz an der Hochreuther Straße"

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - E Vorentwurf
Fassung vom 21.09.2026



Erarbeitet für den Markt Peißenberg von:

Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

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

1 Fläche für Gemeinbedarf

(1) Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bauhof-Lagerplatz“ dient der Unterbringung von Gebäuden, weiteren baulichen Anlagen und Flächen für die Lagerung von Bau- und anderen Materialien sowie sonstigen für den Bauhof erforderlichen Betriebseinrichtungen. Zulässig sind die für den Bauhof-Lagerplatz erforderlichen Betriebsgebäude, Lagerhallen, Fahrzeughallen, Lagerflächen, Aufstell- und Betriebsflächen für Container und Maschinen z.B. für Brecher und Häcksler.

2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wandhöhen.

(2) Eine über die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) hinausgehende weitere Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist unzulässig.

(3) Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen auf der niedrigeren Höhe (Traufe) (bei geneigten Dächern) oder zwischen unterem Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Bei sonstigen baulichen Anlagen mit Wänden ohne Dach, insbesondere offenen Lager- und Schüttgutboxen oder bei Stützwänden ist die Wandhöhe das Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand. Auf Wände aufgesetzte Geländerkonstruktionen sind in die Wandhöhe einzuberechnen. Hierbei zählt die Oberkante Geländer als oberer Bezugspunkt.

(4) Die maximal zulässige Firsthöhe wird für den räumlichen Bereich nördlich der Schutzzone der Freileitung mit 15,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches bei geneigten Dächern.

(5) Zur Einhaltung der Schutzzone der bestehenden Hochspannungsleitungen darf die Oberkante von baulichen Anlagen im Bereich der Schutzzone unabhängig von den zulässigen Wandhöhen nicht über 605,50 m. ü. NHN liegen.

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 zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (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 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu Fremdgrundstücken hin ist die Geländemodellierung an das an der Grenze bestehende Gelände höhengleich anzuschließen.

(2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 7,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) nicht überschreiten.

(3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 3,00 m (vom Bestandsgelände gemessen) nicht überschreiten.

6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen und Anordnung Fernmeldetechnischer Anlagen

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

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ sind Anlagen zur Speicherung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Schallschutz

(1) Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9 Grünordnung

(1) Die nicht überbauten und nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen und sonstige zulässige betriebliche Nutzungen benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die für Pflege- und Wartungszwecke freizuhaltenden Flächen sind wasserdurchlässig und begrünt auszubilden. Zulässig sind insbesondere Schotterrasen oder vergleichbare begrünbare und wasserdurchlässige Befestigungen. Eine vollflächige Versiegelung, insbesondere durch Asphalt oder Beton, ist unzulässig.

(3) Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Bäume innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden dabei angerechnet.

(5) Die festgesetzten Pflanzungen sind in den angegebenen Qualitäten zu pflanzen:

Mindestpflanzqualität für Bäume:
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Mindestpflanzqualität für Sträucher:
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

(6) Die Pflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualitäten sind dem Punkt (5) zu entnehmen.
(7) Die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind spätestens bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten sind vollständig abgeschirmt auszuführen, sodass oberhalb der Horizontalen kein Licht abgestrahlt wird und die Lichtabstrahlung auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzt wird. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von mehr als 2.700 K sowie UV-emittierende Leuchtmittel sind unzulässig. Bodeneinbaustrahler, Skybeamer und sonstige Beleuchtungsanlagen mit nach oben gerichteter Lichtabstrahlung sind unzulässig.

(2) Schutz von Boden und Wasser
Bei Dachflächen, deren Niederschlagswasser versickert wird, sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

(3) Durchlässigkeit von Einfriedungen
Alle Einfriedungen sind als Zäune ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten. Dies gilt nicht für aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderliche geschlossene Schutzwände.

11 Bauliche Gestaltung

(1) Dachformen und Dachneigungen

Für die Dachformen und -neigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässige Dachformen:
Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Tonnendächer, Flachdächer

Dachneigungen:

Satteldächer:	5 - 30 Grad
Pultdächer, versetzte Pultdächer:	0 - 25 Grad
Flachdächer:	0 - 5 Grad

(2) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen
Entspiegelte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig.

12 Einfriedung

(1) Im Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig. Bei einer Kombination aus Schutzwand und aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 3,00 m nicht überschreiten.

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 Schutz des Grundwassers

(1) 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.

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

(3) Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

(4) Die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TRENOG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind zu berücksichtigen.

4 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 oberflächig mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

(2) Bei Aushubarbeiten ist damit zu rechnen, dass nicht nur Bodenmaterial angetroffen wird, welches uneingeschränkt verwertbar ist. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten.

5 Brandschutz

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

6 Pflanzlisten als Hinweis

Für Baum- und Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

(1) Für Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

(2) Für Strauchpflanzungen auf den Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche