



MARKT PEIßENBERG

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „PKG-GELÄNDE AN DER HOCHREUTHER STRAßE“

TEXTTEIL

Schongau, den
geändert:
Endfassung:

21.07.2025
17.11.2025

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER**
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861 933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
VOGL + KLOYER**
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel.: 0881 9010074
mail: mail@vogl-kloyer.de

Präambel

Der Markt Peißenberg, Landkreis Weilheim - Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2025 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 13a 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, die 3. Bebauungsplanänderung "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße " als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans "PKG-Gelände an der Hochreuther Straße " gelten die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Bebauungsplanänderung bilden.

Der Bebauungsplan „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ wird wie folgt geändert:

Die bisherigen Planteile werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung durch den beiliegenden Planteil ersetzt.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung werden die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen durch Planzeichen der 1. und 2. Änderung als auch der Urfassung des Bebauungsplans durch folgende textlichen Festsetzungen und Planzeichen zur Gänze ersetzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 3190/93, 3190/133, 3190/134, 3190/135, 3190/147, 3190/148, 3190/149 und 3190/152, Gemarkung Peißenberg.

§2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird je nach Gebietsfestsetzung als

Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO, als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Energieversorgung gem. § 11 BauNVO sowie allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Urbanen Gebiet die nach § 6a Abs. 1 und Abs. 2 genannten Betriebe und Anlagen.

Im urbanen Gebiet (Nutzungsschablonen 1 und 2) ist Wohnen nur in den obersten zwei Geschossen zulässig.

Die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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.

Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten werden in allen Gebieten ausgeschlossen.

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 1 – 8) und durch die Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt.

In den Nutzungsschablonen 1 – 4 gilt eine maximale GRZ von 0,83.

Bei der Berechnung ist das Grundstück der jeweiligen Flurnummer anzusetzen.

In den Nutzungsschablonen 5 – 6 gilt eine maximale GRZ von 0,8.

In den Nutzungsschablonen 7 - 8 darf die festgesetzte GRZ von 0,5 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 0,7 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die traufseitigen Wandhöhen sind durch eine absolute Höhenangabe in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Diese gilt für die Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoss.

In den Nutzungsschablonen 1, 2, 3, 3a und 5 gilt die festgesetzte Höhe des Bestands Fußboden im Erdgeschoss.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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.

Im Bereich der Nutzungsschablone 1, 2, und 3a ist die festgesetzte Baulinie zwingen einzuhalten. Im Bereich der Nutzungsschablone 1, 2, 3a und 3 ist gem. § 22 Abs. 4 ohne Einhaltung von Abstandsflächen an die Grenze bzw. grenznah zu bauen.

3.2 Im Bereich der Nutzungsschablone 4 – 8 gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO in seiner jeweils rechtswirksamen Fassung.

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

4. Garagen und sonstige Nebengebäude

4.1 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die festgesetzte Tiefgaragenzufahrt ist mit Einhausung außerhalb der Baugrenzen nur in der dafür festgesetzten Fläche zugelassen.

- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Grünflächen und der festgesetzte Pflegeweg.
- 4.3 Abweichend von der Satzung des Marktes Peißenberg über die Herstellung von Stellplätzen der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen beträgt die Anzahl von Stellplätzen bei geförderten Wohnungsbau, sogenannten EOF – Wohneinheiten (Einkommensorientierte Förderung), 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 der in den jeweiligen Nutzungsschablonen (6, 7 u. 8) festgesetzten Dachneigungen herzustellen.

Die Flachdächer **sowie die Satteldächer bis 12° Dachneigung** der Neubauten sind extensiv zu begrünen. Weitere Festsetzungen hierzu siehe 7.8 Grünordnung.

Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 10 cm bodennaher Freiraum) Zaun auszuführen.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen ist innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu erstellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 7.2 Die im Geltungsbereich mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
- 7.3 Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind vorwiegende heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden (siehe Empfehlungslisten in den Hinweisen).

- 7.4 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum gemäß Empfehlungsliste in den Hinweisen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstücks werden hierauf angerechnet. Es sind vorwiegend heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden.
- 7.5 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art und derselben Wuchsordnung nachzupflanzen.
- 7.6 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in teilweise wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Stellplätze sind Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,3 zu verwenden (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen), für die weiteren notwendigen Flächenbefestigungen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit Sandfugen, wassergebundene Decke).
- 7.7 Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind außerhalb notwendiger befestigter Flächen mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Für den durchwurzelbaren Bodenaufbau sind folgende Mindeststärken festgesetzt:
- Grünflächen mit Strauchpflanzungen: 60 cm
 - Bereiche mit Bäumen: 100 cm
- 7.8 Dächer sind außerhalb begehrter Dachterrassen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 8 cm. Bei Nutzung der Solarenergie sind kombinierte Systeme auszuführen (Solargründach).
- 7.9 Der zeichnerisch dargestellte Pflegeweg ist von Nebenanlagen und Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- 7.10 Innerhalb des festgesetzten Pflegeweges entlang des Stadel- bzw. Wörthersbaches keine, baulichen 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.
- 7.11 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 standorttypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.

8. Artenschutz

- 8.1 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.
- 8.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab 4 m² zusammenhängender Glasfläche) mit flächigen Markierungen (Vogelschutzglas oder Folien) auszustatten.
- 8.3 Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Die Beleuchtung ist auf ein gezieltes Anstrahlen von Bodenflächen zu beschränken. Es sind nur abgeschirmte und möglichst bodennah angebrachte Strahler mit fokussiertem Lichtkegel zulässig. Es sind ausschließlich "insektenfreundliche" LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.
- 8.4 Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 24:00 Uhr abzuschalten.

9. Wasserwirtschaftliche Belange

- 9.1 Gewässerunterhaltung
Innerhalb eines Uferstreifens, gem. zeichnerischer Festsetzung entlang des Wörthersbach, 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.

- 9.2 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 wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume oder Grundstücksentwässerungsanlagen wasserdicht und auftriebssicher errichtet werden.

- 9.3 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.

9.4 Schmutzwasser

Die Entwässerung des gesamten Plangebiets ist im Trennsystem geplant. Zu diesem Zweck ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal wird an den in der Hochreuther Straße bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

10. Immissionsschutz

Zur Geräuschkontingentierung

- 10.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente L_{EK} 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)
GE 1	3.771,2	62	47
GE 2	1225,5	62	47
GE 3	1526,3	63	48
MU 1	1400,0	60	45
SO 1	8812,0	52	37
SO 2	1083,9	64	49

- 10.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B 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	91,0	174,7	6	6
B	314,0	323,1	9	9

- 10.3 Der Bezugspunkt BP_{ZUS} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:

$X = 653933,5$ / $Y = 5294916,5$.

- 10.4 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 im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

- 10.5 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 10.6 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.
- 10.7 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.
- 10.8 Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).
- 10.9 Entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche sind durchgehende, lückenlose Lärmschutzeinrichtungen in Form von Lärmschutzwänden zu errichten. Zwischen Haus 01 und Haus 02 ist eine Lärmschutzwand (Wand 1) mit einer Mindesthöhe von 605,85 m über NHN zu errichten, was einer Höhe von 12 m über der festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB EG) von Haus 01 mit 593,85 m über NHN entspricht. Zwischen Haus 02 und Haus 03 ist eine weitere Lärmschutzwand (Wand 2) mit einer Mindesthöhe von 602,85 m über NHN zu errichten, entsprechend 9 m über der OK FFB EG von Haus 02, ebenfalls mit 593,85 m über NHN. Die Wände sind einem Luftschalldämmmaß von mindestens $D_{LR} \geq 25$ dB und beidseitig hochabsorbierend mit einem Absorptionswert $DL\alpha$ 8-11 herzustellen.
- 10.10 An den mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Immissionsorte in Sinne der TA Lärm entstehen. Demnach sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig. Fenster mit Festverglasung zur Belichtung sind zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o. ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.
- 10.11 Alternativ kann durch bautechnische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden, sofern dadurch keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.
- 10.12 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).

- 10.13 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8936.1/2025-RK, vom 30.06.2025 die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Wohnungen innerhalb der gewerblichen Teilflächen (GE-Flächen)

- 10.14 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, werden innerhalb der gewerblichen Teilflächen ausgeschlossen.

§ 3
Hinweise

1. Grünordnung

1.1 Empfehlungsliste für heimische, standortgerechte Bäume

Bäume 1. Ordnung (Großkronige Bäume):

Spitzahorn	Acer platanoides	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	(nur Uferbereich)
Hänge-Birke	Betula pendula	
Rot-Buche	Fagus sylvatica	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Winter-Linde	Tilia cordata	
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume):

Sal-Weide	Salix caprea ('mas')
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgrößen für Baumpflanzungen:

Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 für Bäume 1. und 2. Ordnung, Stammumfang 14-16 für Bäume 3. Ordnung

1.2 Klimabäume

Im Umfeld versiegelter Flächen oder in unterbauten Bereichen kann es sinnvoll sein, sogenannte Klimabäume zu verwenden, die besonders robust hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind.

Folgende Baumarten sind zu empfehlen:

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Baum-Hasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Kobushi-Magnolie	Magnolia kobus
Japanischer Schurbaum	Styphnolobium japonicum
Lobel-Ulme	Ulmus ‚Lobel‘

1.3 Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und zu erhaltender Bäume einzuhalten.

1.4 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

1.5 Es wird empfohlen auf jedem Baugrundstück eine Einrichtung zur Regenwasserspeicherung zu installieren. Das gesammelte Regenwasser ist bevorzugt zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.

1.6 Jedes neue Gebäude sollte mit mindestens zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter wie Sperling Mehlschwalbe oder Fledermausquartieren ausgestattet werden. Diese

sind an der wettergeschützten Nord- oder Ostfassade in einer Höhe von mindestens 3 m zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

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

Es liegen nahezu vollflächig schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor, jegliche Bodeneingriffe sind fachgutachterlich begleiten zu lassen. Der Aushub ist zu beproben und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen gemeinwohlverträglich zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

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 oder sind Erkundungsbohrungen oder Sondierungen auf der Vorhabenfläche vorgesehen, sind das Bergamt Südbayern als Sicherheitsbehörde oder die Immobilien Freistaat Bayern als Bergwerkseigentümer 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. Wasserwirtschaftliche Hinweise
- 6.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser wird über belebte Bodenschichten versickert.

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

- 6.2 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.
- 6.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 6.4 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 6.5 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.
- 6.6 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.

- 6.7 Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Durch verschiedene Hochwasserschutzeinrichtungen im Gewässersystem des Stadel- bzw. Wörthersbaches (Hochwasserrückhaltebecken Stadelbach und Gewässer Ausbau im Bereich der Schacht- und Unterbaustraße) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Bei Extremereignissen kann aber auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

- 6.8 Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Stadel- bzw. Wörthersbach (Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 7.3.2014 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.

6.9 Grundwasser

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.

Muss während der Bauausführung Grund-/Schichtenwasser abgesenkt, abgeleitet oder umgeleitet werden, so ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

7. Freiflächengestaltungspläne

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

8. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

- 8.1 Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG Gelände an der Hochreuther Straße“ vorzulegen. Zu-

dem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebiets für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen.

- 8.2 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.
- 8.3 Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- 8.4 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, Ausgabe Februar 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
- 8.5 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Verwaltung, Zimmer xx (zu empfehlen dort, wo der B-Plan zur Einsicht ausliegt) an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

9. Allgemeine Hinweise LEW-Verteilnetz GmbH

- 1. Bei unserem Umspannwerk handelt es sich um eine abgeschlossene elektrische Betriebsstätte im Sinne von DIN VDE 0101 bzw. DIN VDE 0105. Die bestehende Umzäunung der Schaltanlage darf nicht beschädigt werden. Die vorhandene Höhe der Umzäunung von min. 2m darf durch Aufschüttungen nicht verringert werden. Ebenso darf der maximale Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberfläche nicht größer als 50mm sein. Eine Änderung des Zauntyps (z.B. Maschenweite, Stabgitter, Isoliert, Verzinkt etc.) sowie eine Änderung des Geländeniveaus an den Grundstücksgrenzen bedürfen unserer vorherigen Zustimmung.

Falls dennoch eine Beschädigung der Umzäunung erfolgen sollte, ist dies unserer dauerhaft besetzten Netzleitstelle, Tel. 0821 / 328-1315 umgehend zu melden.

2. Genehmigungsfreie Bauwerke (z.B. Gartenlauben, Tonnenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Ladesäulen etc.) sind so platzieren/konstruieren, dass ein Übersteigen in das Umspannwerk ausgeschlossen ist. Eine Zuwiderhandlung wird auf Kosten des Errichters beseitigt.
3. Von unserer Hochspannungsanlage gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) geforderten Grenzwerte eingehalten werden.
4. Eine eventuelle geplante Bepflanzung im angrenzenden Bereich zu unserem Umspannwerk, z.B. mit Bäumen oder ausgeprägtem Buschwerk muss so gestaltet und gepflegt werden, dass keine Einschränkungen im Betrieb der Anlage auftreten. Dazu gehört auch, dass die Umzäunung stets von Bewuchs freigehalten werden muss.
5. Wir weisen darauf hin, dass von unter Spannung stehenden Transformatoren in Umspannwerken Brummgeräusche ausgehen. Die Geräuschbildung hängt von der Größe und der Zahl der Transformatoren ab. Des Weiteren können in Umspannwerken gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in den angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden könnten. Wir sind bemüht, sowohl die Transformatoren- als auch die Schaltgeräusche auf ein Minimum zu reduzieren. Versorgungsbedingt können diese jedoch nicht vermieden werden. Auch möchten wir in diesem Zusammenhang auf eventuelle Koronageräusche hinweisen, die bei Hochspannungsanlagen nicht vermeidbar sind und deren Geräuschpegel witterungsbedingt sind.
6. Sämtliche bei der Durchführung von Arbeiten zum Einsatz kommenden Maschinen und Geräte müssen so errichtet bzw. betrieben werden, dass sie mit keinem Bauteil über die Umzäunung des Umspannwerkes ragen bzw. über das Gelände des Umspannwerkes schwenken können.
Bei Kränen im Freilauf (z.B. am Feierabend und am Wochenende) muss gewährleistet sein, dass der Haken soweit bzw. ganz hochgefahren ist damit dieser zu keiner Zeit in spannungsnähe geraten kann.
Vor Baubeginn ist zur eigenen Sicherheit eine Einweisung durch unser fachpersonal notwendig, um auf die lebensbedrohenden Gefahren hinzuweisen.
7. Auf dem Grundstück vorhandene oder gelagerte Folien, Planen oder großflächige Platten müssen so befestigt sein, dass es auch bei starkem Sturm oder Orkan ausgeschlossen ist, dass diese Gegenstände auf unser Grundstück geweht werden. Die gilt insbesondere für die Bauphasen der geplanten Bebauung.

Sollten diese Gegenstände in die Rohrsammelschiene oder in ein Schaltfeld gelangen, so kann es zu Kurzschlüssen und Stromausfällen kommen. Die Schäden, Kosten und Folgen eines Stromausfalls hat der Verursacher zu vertreten. Im Notfall ist unsere dauerhaft besetzte Netzleitstelle, Tel. 0821 / 328-1315 umgehend zu kontaktieren; auf keinem Fall darf selbstständig das Umspannwerk betreten werden!

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „PKG-Gelände an der Hochreuther Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Peißenberg,

Frank Zellner
Erster Bürgermeister