

# Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30k

## "Wärmeversorgung Herzogsägmühle"

Der Markt Peiting erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1995 (GVBl. I S. 79), BayRS 2020-1-1-0, zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2023-1-8), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustandes (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

### A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

#### 1 Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Bebauungsplans mit Grünordnung

#### 2 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO, zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Wärmeenergie sowie die zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Lagerflächen

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

GR<sub>max</sub> 1.000m<sup>2</sup> Zulässige Grundfläche (GR) : 1.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maximalmaß von 2.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

GRZ 0,1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>) gem. Nutzungsschablone in Meter über Normal Null (m. ü.NN) nach DHfN(2016) und Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss FOK EG<sub>min</sub> über Geländeoberkante (GOK)

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) gem. Nutzungsschablone; 10,0 m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>).

Maximal zulässige Höhe der PV-Anlage gem. Nutzungsschablone; 4,5 m in Meter ab Geländeoberkante (GOK)

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), bzw. Bauteilhöhe gem. Nutzungsschablone; 15,0m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>). Bei Pultdächern entspricht die höhere Wandseite der maximalen Firsthöhe.

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; Grundfläche, bzw. Grundflächenzahl und Maximale Höhe der baulichen Anlage

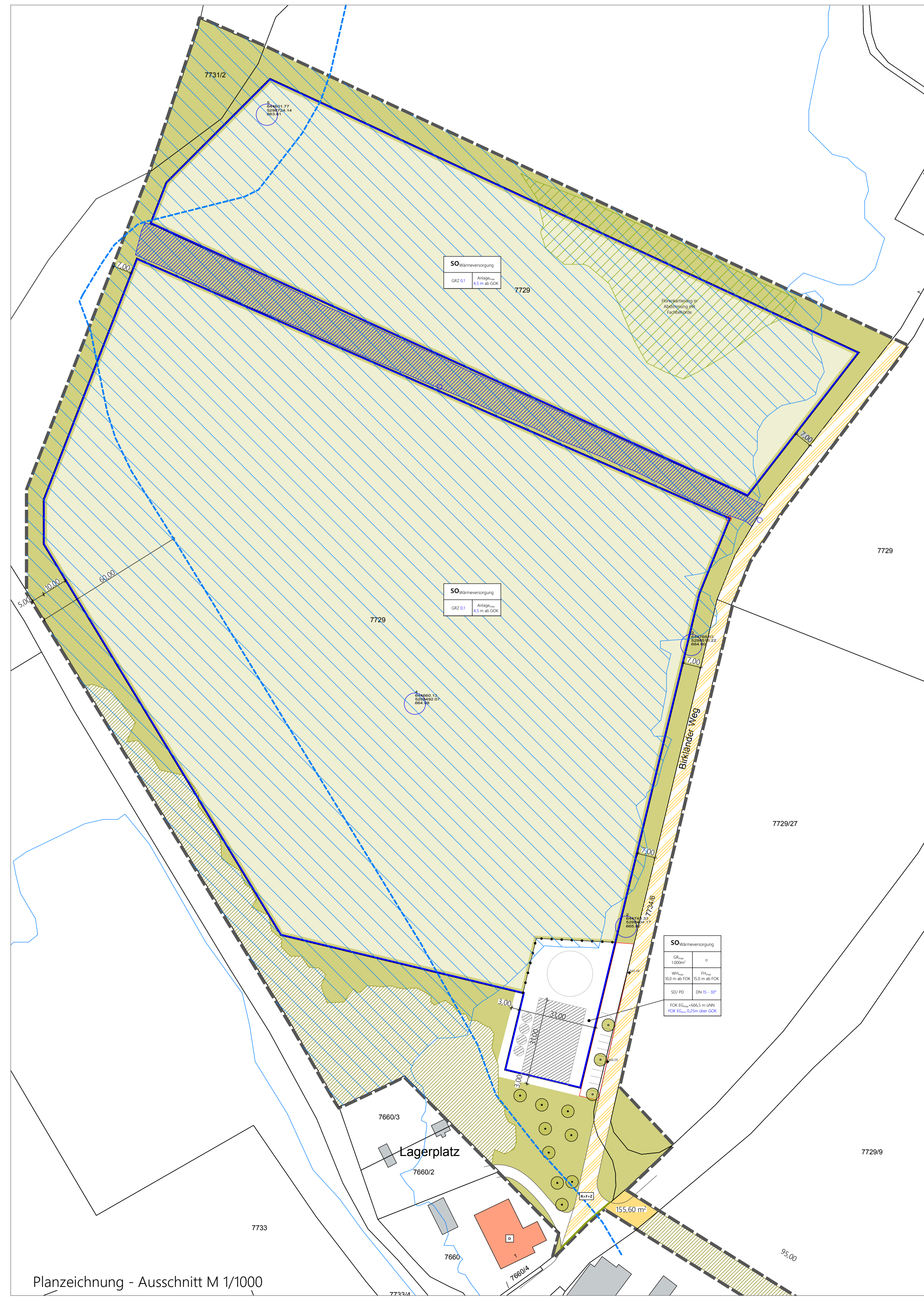
#### 4 Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (o). Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu errichten.

— Baugrenze

Umgränzungslinie für Stellplätze (ST). Diese dürfen nur innerhalb dieser Umgränzungslinie sowie innerhalb der Bauräume errichtet werden.

Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auch außerhalb dieser Umgränzung sowie außerhalb der Bauräume errichtet werden.



Planzeichnung - Ausschnitt M 1/1000

### 5 Verkehrsflächen

bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung; Rad- und Fußweg sowie Zufahrtbereich Wärmeversorgungsanlage

Straßenbegrenzungslinie; Abgrenzung von Straßenflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

### 6 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen, Ortsrandeinguordnung und Gewässerstrandstreifen

PV - Modulfäche: nach Abschluss der Bauarbeiten streifenweise Mähgutübertragung zwischen den Modulreihen von der Biotopfläche östlich des Birkländer Wegs. Pflege durch Mähd, Schnittpunkt und Schnitthäufigkeit sind nach dem Aufwuchs zu richten. Das Mähgut sollte von der Fläche abtransportiert werden (kein Müllchen). Mittelfristiges Ziel eine zwei- bis maximal dreischürige Mahd. Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Alternativ stoffweisse Rinderbeweidung mit max. einer Großvieheinheit / ha. Keine Beweidung mit Schafen.

Bestandsbaum, zu erhalten. Im Falle einer unvermeidlichen Fällung ist eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste Ziff. 2 / Hinweise dieser Satzung im Geltungsbereich vorzunehmen.

Neupflanzung Baum gem. Pflanzliste Ziff. 2 / Hinweise dieser Satzung, Lage im Geltungsbereich variabel.

### 7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und vorgezogene Maßnahmen (CEF)

CEFI - Neuanlage von Waldeckschhabitatat  
Schaffung von Waldeckschhabitatat außerhalb der Eingriffsbereiche (Kanalgraben mit Schutzraum und Lagerfläche) durch Neuanlage von Totholz-Haufen und Baumstüben mit Stein- und Sandschüttungen. Mindestverhältnis der Maßnahme 1 : 1.

V1 - Verlegung vorhandener Waldeckschhabitate  
Vergrünung und schrittweise Entwertung des Lebensraumes im Eingriffsbereich (Kanalgraben mit Schutzraum und Lagerfläche) durch Verringerung des Strukturreichtums. Entfernung von Gehölzen (1. Oktober bis 28. Februar) sowie Abschneiden von Totholz und Steine in der Eingriffsfäche und Verlegung in den neuen Waldeckschhabitate (CEF)

V2 - Schutzzaun im Eingriffsbereich  
Einzäunung des Eingriffsbereiches mit ortsfesten Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergerüst, 50 cm hoch). Zaun dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich eingraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umschlagen und mit Sand/Erdrück niedrig abdecken.

### B Örtliche Bauvorschriften

#### 1 Dachgestaltung

SD/PD Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachformen: Satteldach (SD) und Pultdach (PD)

DN 15 - 30° Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachneigung in Grad: 15 bis max. 30°

### 2 Örtliche Bauvorschriften durch Text

1 Dachformen  
Die Hauptgebäude sind mit gleichseitigen Dächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Dachaufbauten wie Dachgauben sind unzulässig.

2 Bedachung  
Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen naturrotten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zu verwenden. Metalldeckungen sind zulässig. Metalldeckungen sind nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

3 Solaranlagen und solarthermische Anlagen auf Dächern  
Solaranlagen und solarthermische Anlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 20 cm ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachdränen aufweisen.

#### 3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

1 Stellplätze für PKW und Fahrräder  
Stellplätze für PKW und Fahrräder sind gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und auszuführen.

2 Einfriedungen  
Einfriedungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung auszuführen und für Klientiere durchlässig zu gestalten. Entlang der Peitnach im Süden, Südwesten und Westen des Grundstücks Einfriedungen unzulässig (Hochwasserschutz).

Im Falle einer Bewirtschaftung der Fläche mit Bindern (vgl. Ziff. 6 Grünordnung / PV - Modulfäche) sind die Einfriedungen "wotfssicher", d.h. mit Überkleiter- bzw. Untergrabungsschutz zu gestalten.

3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind auf Grundlage der Werbeanlagensatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung auszuführen.

4 Niederschlagswasserbeseitigung  
Niederschlags- und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück örtlich zu versickern.

5 Bodenmodellierungen und Stützmauern  
Bodenmodellierung sind zulässig, wenn diese nicht mehr als 1,0 m über das natürliche Gelände hinausragen. Höhendifferenzen mit mehr als 1,0m sind abgetrept mit einer maximalen Steigung von 1/2 (je 2,0 Meter maximal 1,0 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen.

### C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 1 Planzeichen

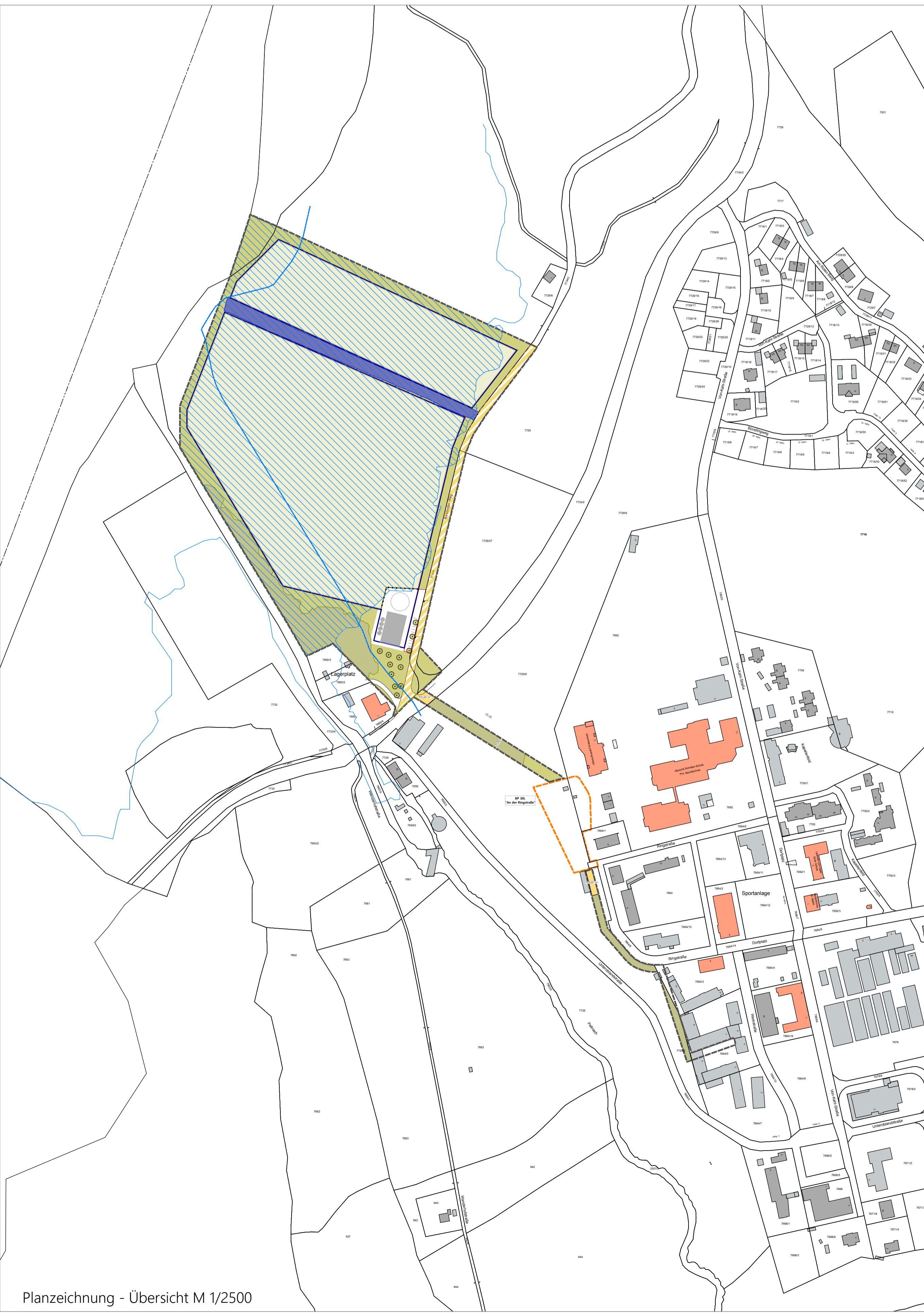
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans

--- Geltungsbereich des Bebauungsplans 30L "An der Ringstraße"

--- bestehende Flurgrenze und Flurstücksnummer

--- mögliche Gebäudestellung, geplant

--- Bemessung in Meter



Planzeichnung - Übersicht M 1/2500

Höhenpunkt Bestandsgelände (Grundlage: Vermessung vom 06.03.2023)

Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> der Peitnach, bzw. des Lechs

60m - Bereich Peitinger Mühlbach / Peitnach, Gewässer III. Ordnung

Wald bestehender Graben inkl. 5m Uferstreifen, beidseitig

Bauendenkmal außerhalb Geltungsbereich Florenkartierung in Abstimmung mit Fachbehörde

### 2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung	Spitzahorn	Büsche und Sträucher:	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus sanguinea	Häselnus
Acer pseudoplatanus	Robuche	Corylus avellana	Weißdorn
Fagus sylvatica	Stieleiche	Crataegus monogyna	Liguster
Quercus robur	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Tilia cordata	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Kreuzdorn
Prunus avium		Rhamnus catharticus	Schliehe
		Prunus spinosa	Hundrose
		Rosa canina	Schwarzer Hollunder
		Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
		Viburnum lantana	

so wie lokale Kern- und Steinobstsorten. Es sind nur Gehölze aus zertifiziert gebietseigener Herkunft (aus dem Vorkommensgebiet 6.1 - Alpentorland bzw. gemäß FOVHGv) zu verwenden.

### 3 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz  
Altlastlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu verständigen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz  
Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldreimung und den Gehölzfällungen, z.B. im Bereich der Leitungsstrasse, sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Schutz der Biotopfläche FIN: 7729/27:  
Die gesetzlich geschützte Biotopfläche FIN: 7729/27 östlich des Birkländer Wegs ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Von Beginn bis zum Abschluss der Baumaßnahme ist hierzu einen Schutzzaun entlang der Fläche zur Vermeidung (unbeabsichtigter) Befahrungen bzw. Materialabhebung zu errichten.

Erhalt Lebensräume im Eingriffsbereich Waldeckschhabitate:  
Böschungen oder Trockenmauern, Sonnenplätze, die nicht vom Eingriff betroffen sind, aber durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten, sind als durch eindeutige Kennzeichnung (z.B. Absperrband oder Bauzaun) als Tabulflächen zu sichern und auszuweisen.

Grundwasserschutz  
Bei Gründungsbauteilen aus verzinkten Rammprofilen (z.B. für die Modultische) ist im Grundwasser-schwankungsbereich - sofern diese zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar ist - die zulässige Zusatzbelastung des Bodens gem. § 4 BbodSchV i.V.m. BbodSchV, Anlage 1, Tabelle 1 durch die Freisetzung von Zink zu vermeiden. Möglichkeiten zur Vermeidung sind beispielsweise die Verwendung anderer Materialien, eine Beschichtung der Verzinkung oder durch die maßvolle Zugabe von Kalk, um einen pH-Wert von 5,5 bis 6 nicht zu unterschreiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Hochwasserschutz  
Gründungsbauteile Eingänge sowie technische Hausein- und durchführungen sind überflutungs- und aufreißsicher auszuführen.

Uferstreifen  
Innerhalb der 5m breiten Uferstreifen dürfen beidseitig keine höhenmäßigen Geländeänderungen sowie 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.

Bodendenkmale  
Etwage Funde vom Bodendenkmal sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Feuerwehr  
Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

### D Verfahrensvermerke

- Der Markt Peiting hat in der Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30k "Wärmeversorgung Herzogsägmühle" beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ frühzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ frühzeitig beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Peiting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

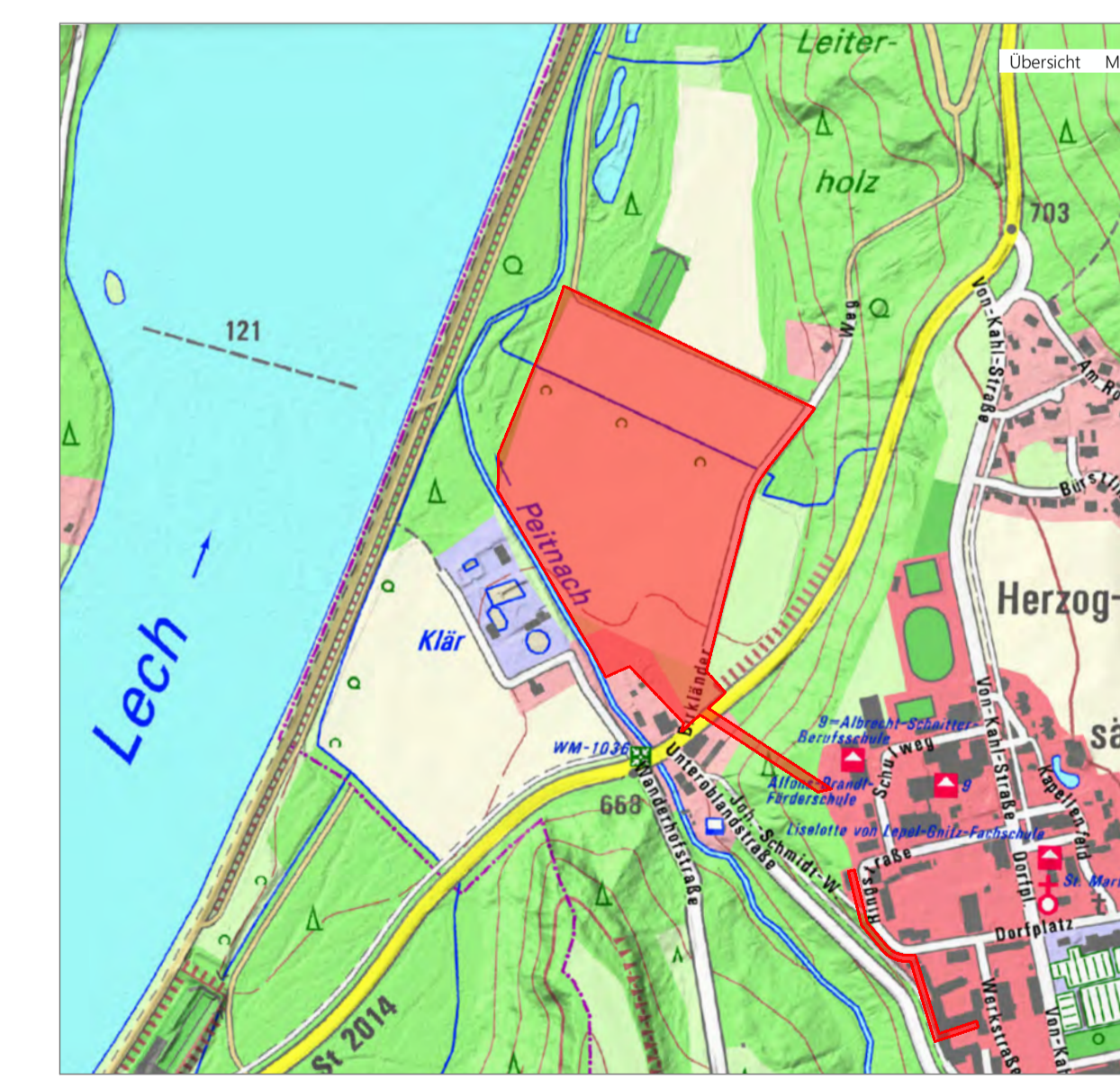
Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Peiting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister



**Markt Peiting**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30k  
"Wärmeversorgung Herzogsägmühle"

Entwurf - M 1/1000 und 1/2500

raumsequenz  
zangmeisterstraße 24  
87710 memmingen  
t +49 831 96 22 10 4  
f +49 831 96 22 10 9  
www.raumsequenz.de

Datum **18.06.2024**  
Plan / Index **01**  
Baubesitzer **01**  
Projekt **HSM03\_23**  
Grundlage **DKF 10/22**