

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 3 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 1998 (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 2132-1-8), 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 Planinhalts (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 **Zulässige Grundfläche (GR)**: 1.000 m². Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maximalmaß von 2.500 m² überschritten werden.

GRZ **Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

GRZ **Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax)** gem. Nutzungsschablone in Meter über Normal Null (m. ü.NN) nach DHfN(2016) und Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss FOK EG_{max} über Geländeoberkante (GOK)

WH **Maximal zulässige Wandhöhe (WH)** gem. Nutzungsschablone; 10,0 m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax).

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

FH **Maximal zulässige Firsthöhe (FH)**, bzw. **Bauzielhöhe (wie Pufferspeicher)** gem. Nutzungsschablone; 15,0 m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax). 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

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

— Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auch außerhalb dieser Umgrenzung 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, Ortsrandeigrünung und Gewässerandstreifen

PV - Modulfäche: nach Abschluss der Bauarbeiten streifenweise Mähgutübertragung zwischen den Modulfreien von der Biotopfläche östlich des Birkländer Wegs. Pflege durch Mähd, Schnitzeitpunkt und Fußweg sowie Zufahrtbereich Wärmeversorgungsanlage

Mittelfrühtiges Ziel: eine zwei- bis maximal dreischürige Mähd. Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Alternativ stoßweise Rinderbeweidung mit max. einer Großvieheinheit pro Hektar (IGV/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.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstücknummer 7729 / Gemarkung Peiting

A1 Auf einer Fläche von mindestens 750 m² sind Obstbäume mit extensiver Grünlandnutzung (Zielpflanz B431) zu pflanzen: einheimische und standortgerechte Streuobstbäume.

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 naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zu verwenden. Metallendeckungen sind zulässig. Metallendeckungen 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 Dachrändern 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 Kleintiere durchlässig zu gestalten. Entlang der Peitnach im Süden, Südwesten und Westen des Grundstückes Einfriedungen unzulässig (Hochwasserschutz).

Im Falle einer Bewirtschaftung der Fläche mit Bindern (vgl. Ziff. 6 Grünordnung / PV - Modulfäche) sind die Einfriedungen "wotfsicher", 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 1,5 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 Flurstücknummer

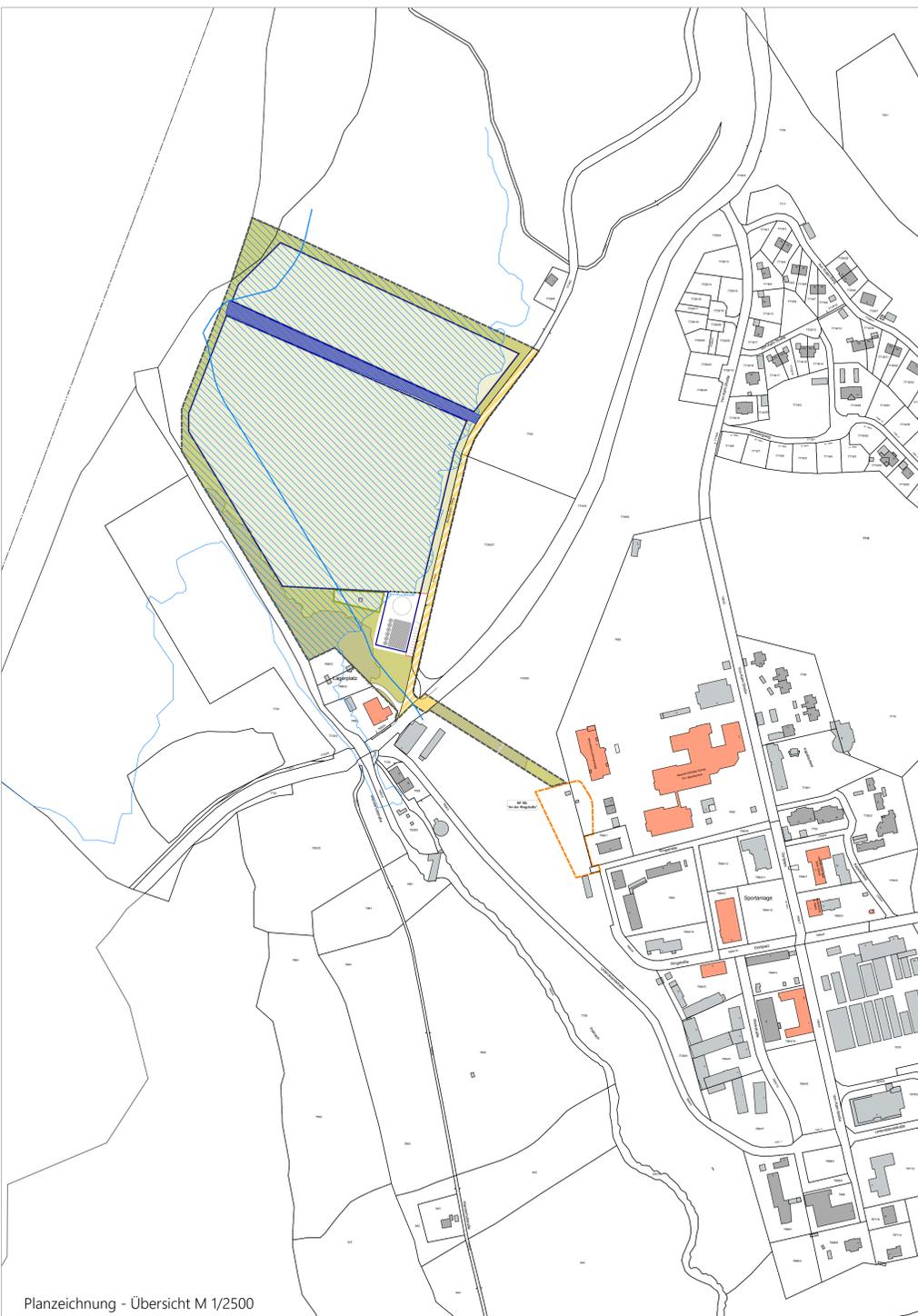
— mögliche Gebäudestellung, geplant

— Bemassung in Meter

— Höhenpunkt Bestandsgelände (Grundlage: Vermessung vom 06.03.2023)

— Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ der Peitnach, bzw. des Lechs

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



Planzeichnung - Übersicht M 1/2500

Wald: hier wird auch auf die Hinweise durch Text, Ziff. C 3 hingewiesen

— bestehender Graben inkl. 5m Uferstreifen, beidseitig

— Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese - Typ G 221

— Bohrungen für Grundwasserpumpen mit Koordinaten und Höhe

— Baudenkmal; außerhalb des Geltungsbereiches

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	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Berobuche	Corylus avellana	Werkdorn
Fagus sylvatica	Stieleiche	Crataegus monogyna	Liguster
Quercus robur	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Tilia cordata	Vogelkirsche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus avium		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

— sowie lokale Kern- und Steinobstsorten. Es sind nur Gehölze aus zertifiziert gebietsweiser Herkunft (aus dem Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland bzw. gemäß FoV(HgV)) zu verwenden.

3 Weitere Hinweise durch Text

Altstätten und Bodenschutz

Altablagungen, Altstandorte und Altstätten 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 Planungsgebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot; Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen, z.B. im Bereich der Leitungstrasse, sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Schutz der Biotopfläche FINR 7729/27:

Die gesetzlich geschützte Biotopfläche FINR 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. Materialablagern zu errichten.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit: Lärmintensiven Bauarbeiten nördlich des Grabens (ca. 80m Abstand zu den Schutzgebieten) dürfen nur außerhalb der Vogelzeit durchgeführt werden.

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 Hausen- und durchführungen sind überflutungs- und auftriebssicher auszuführen.

Uferstreifen

Innerhalb der 5m breiten Uferstreifen dürfen beidseitig keine höhenmäßigen Geländeveränderungen 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

Etwaige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Wald

Zur Gewährleistung der Stabilität des Bestandswaldes wird empfohlen die Laubholzverjüngung zu fördern und die sturmwurf- und borken- käfergefährdete Fichte bei Durchforstungen zurückzunehmen.

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 Vorentwurf 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

Markt Peiting, den _____

Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

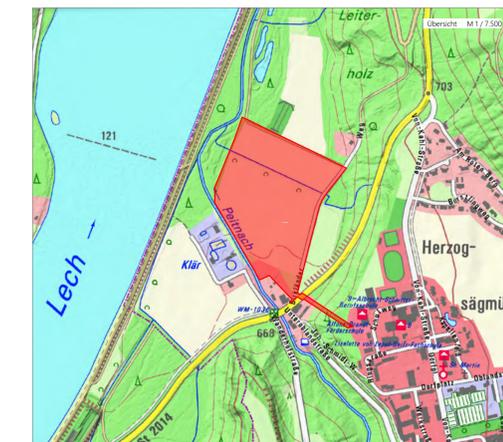
Markt Peiting, den _____

Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

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

räumtsequenz	Datum	10.09.2024
zangmeisterstraße 24	Plan / Index	01/1
87700 Memmingen	Baustadium	01
t + 49 831 96 22 10 4	Projekt	HS403_23
f + 49 831 96 22 10 9	Grundlage	DKF 10/22
www.raumtsequenz.de		