

# Bebauungsplan Nr. 30L "An der Ringstraße"

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704), der 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 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 Wohnungen in Kleinhäusern, welche i.V. mit der Sondernutzung der Diakonie Herzogsägmühle gGmbH stehen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

GR 8 x 50m<sup>2</sup> Zulässige Grundfläche (GR), insgesamt max. 400m<sup>2</sup>

FOK EG<sub>max</sub> +696,50 m üNN Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>) gem. Nutzungsschablone, hier 696,50 in Meter über Normal Null nach DHHN(2016).

WH<sub>max</sub> 3,5m ab FOK Maximal zulässige Wandhöhe (WH) gem. Nutzungsschablone, hier 3,5m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>)

FH<sub>max</sub> 5,0m ab FOK Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gem. Nutzungsschablone, hier 5,0m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>)

### 4 Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenze; ein oberirdisches Vortreten mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

ST / NG Umgrenzungslinie für Stellplätze (ST) und Nebengebäude (NG, z.B. Müllhäuschen, Fahrradunterstände). Diese dürfen nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie errichtet werden.

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

### 5 Verkehrsflächen

bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

--- Straßenbegrenzungslinie; Abgrenzung von Straßenflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

## 6 Grünordnung

Private Grünfläche: Von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Bestandsbaum, zu erhalten. Im Falle einer unvermeidlichen Fällung ist eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste Ziff. 2 / Hinweise dieser Satzung im Geltungsbereich vorzunehmen. Im Weiteren sind artenschutzrechtliche Belange gem. Ziff. 7 dieser Satzung zu beachten.

Bestandsbaum, zu fällen. Je gefälltter Baum ist eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste Ziff. 2 / Hinweise dieser Satzung im Geltungsbereich vorzunehmen. Im Weiteren sind artenschutzrechtliche Belange gem. Ziff. 7 dieser Satzung zu beachten.

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.

A1 auf Flst.Nr. 7692 Markt Peiting / Gemarkung Herzogsägmühle

Naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr.7692 (ca. 685 m<sup>2</sup>) durch Umwandlung in B 116 (ca. 50%); Pflanzung von Hecken und Büschen aus raschwüchsigen, einheimischen und standortgerechten Straucharten, (z. B. Schwarzer oder Roter Hollender) und in B 431 (ca. 50%); „Streuobstbestände“ (junge Ausbildung / Bestandsalter < 25 Jahre) im Komplex mit Grünland.“

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

CEF1 - Neuanlage von Waldeidechsenhabitaten gem. Planzeichnung

Schaffung von Waldeidechsenhabitaten außerhalb der Eingriffsbereiche durch Neuanlage von Totholz-Haufen und Baumstüben mit Stein- und Sandschüttungen. Mindestverhältnis der Maßnahme 1 : 1.

V1 - Verlegung vorhandener Waldeidechsenhabitate

Vergrümpfung und schrittweise Entwertung des Lebensraumes im Eingriffsbereich durch Verringerung des Strukturreichtums. Entfernung von Gehölzen (1. Oktober bis 28. Februar) sowie Absammeln von Totholz und Steine in der Eingriffsfäche und Verlegung in den neuen Waldeidechsenhabitats (CEF1)

V2 - Schutzzaun im Eingriffsbereich gem. Planzeichnung

Einzäunung des Eingriffsbereiches mit ortsfesten Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergerewebe, 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/Erdreich niedrig abdecken.

## B Örtliche Bauvorschriften

### 1 Dachgestaltung

FD / SD / PD / TD Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachformen: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Tonnendach (TD)

DN 0 - 32° Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachneigung in Grad: min. 0 bis max. 32°

## C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 1 Planzeichen

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

--- Angrenzender Bebauungsplan Nr. 30k "Wärmeversorgung Herzogsägmühle"

76641 bestehende Flurgrenze und Flurstücksnummer

geplantes Gebäude

bestehender Geländehöhennpunkt (Grundlage: Vermessung vom 27.03.2024)

Bemassung

Wendekreis

### 2 Pflanzliste

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

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Prunus avium Vogelkirsche

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre Feldahorn  
Betula pendula Hängebirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus torminalis Elsbeere

#### Büsche und Sträucher:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Hollender  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

sowie lokale Kern- und Steinobstsorten. Es sind nur Gehölze aus zertifiziert gebietseigener Herkunft (aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland bzw. gemäß FoVHgV) zu verwenden.

### 3 Weitere Hinweise durch Text

#### Alllasten und Bodenschutz

Altablagerungen, 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 um 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 Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Erhalt Lebensräume im Eingriffsbereich Waldeidechsen 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 Tabuflächen zu sichern und auszuweisen.

Beleuchtung Als Leuchtmittel entlang der Erschließungsstraße sind warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

#### Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Niederschlagswasser

Im Planungsgebiet kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszugestalten, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Die Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken örtlich zu versickern

#### Bodendenkmale

Etwasige Funde von Bodendenkmalen 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. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

#### Stellplätze und Freianlagen

Stellplätze sind gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung nachzuweisen und herzustellen. Die hier ausgeführten Vorgaben zur Sickerfähigkeit und Bepflanzung der Stellplätze sind hierbei zu beachten.

Die nicht für Wege und Plätze genutzten Flächen im Bereich der Kleinhäuser sind gärtnerisch zu gestalten.



## D Verfahrensverfahren

- Der Markt Peiting hat in der Sitzung am xxxxxxxx den Bebauungsplan Nr. 30L "An der Ringstraße" beschlossen. Der Beschluss wurde am xxxxxxxx ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom xxxxxxxx - xxxxxxxx durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxxxxxxx wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxxxxxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx beteiligt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Bauausschusses vom xxxxxxxx den Bebauungsplan Nr. 30L "An der Ringstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xxxxxxxx als Satzung beschlossen.

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

Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

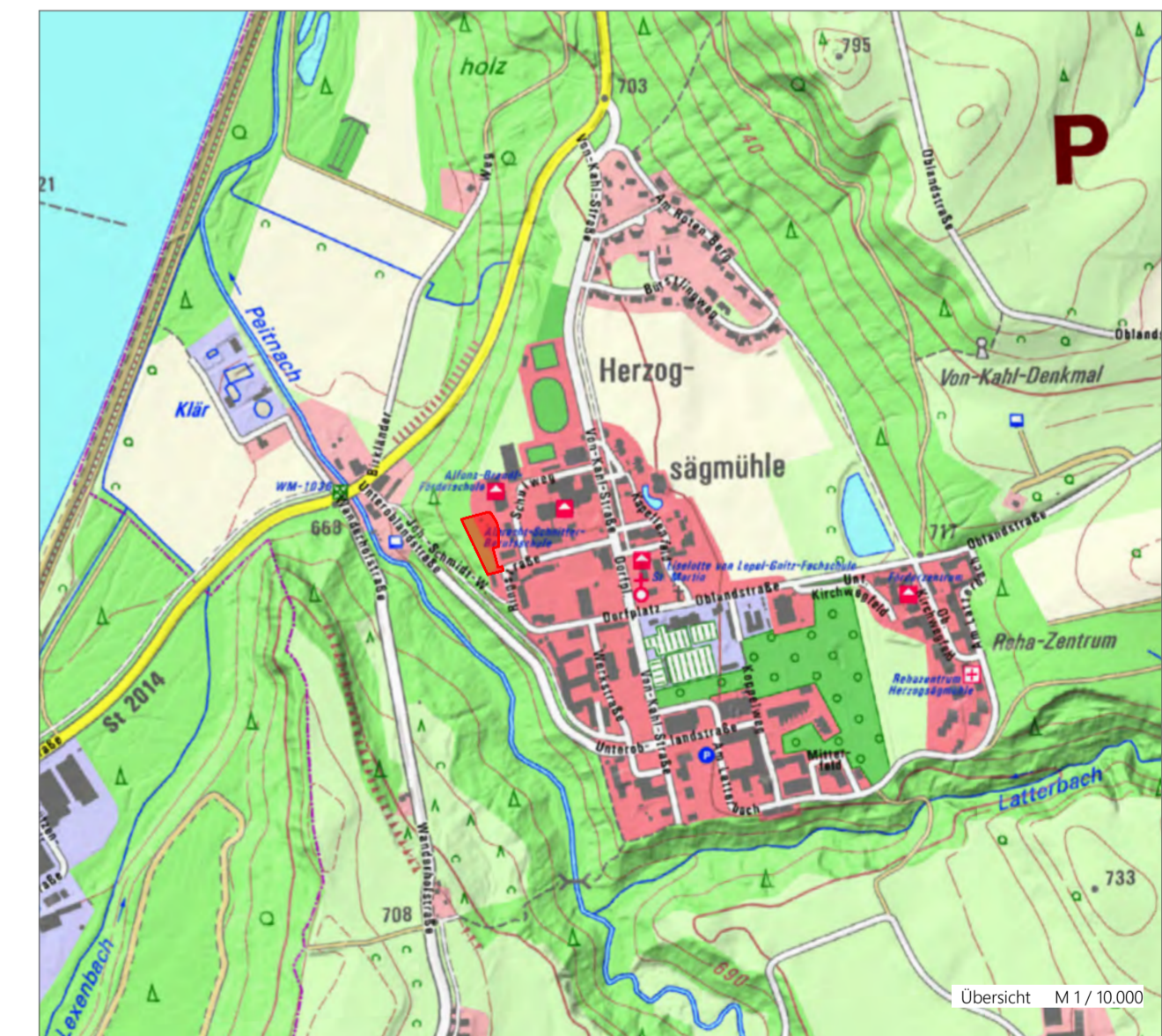
Markt Peiting, den \_\_\_\_\_

Peter Ostenrieder - 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 30L "An der Ringstraße" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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

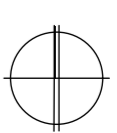


# Bebauungsplan Nr. 30L "An der Ringstraße" - Entwurf

M 1/500

### raumsequenz

zangmeisterstraße 24  
87700 Memmingen  
t. +49 8331 96 22 30 4  
f. +49 8331 96 22 30 9  
www.raumsequenz.de



Datum	10.09.2024
Plan / Index	g01
Bearbeitet	sh
Projekt	HSM04_24
Grundlage	DFK 10/22

Planzeichnung - Entwurf