



Markt Peiting  
**Bebauungsplan Nr. 94**  
**„An der Almenstraße“**

## **Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise**

von Teil A - E

Fassung vom 02.07.2024

### **SATZUNG**

**Erarbeitet für den Markt Peiting 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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2) Von den im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten, Schank- u. Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell unzulässig.
- (3) Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 18 BauNVO)**

- (1) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude wird die maximale Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt.

Für Nebengebäude wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt.

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- (2) Terrassenüberdachungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und auch außerhalb dieser zulässig.
- (3) Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 3,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

### **1.4 Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.5 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze darf maximal 0,30 m betragen.

**1.6           Abstandsflächenrecht**

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**1.7           Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)**

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude  
Dachflächen von Hauptgebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken.

Für die Dachneigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachneigungen:                      Satteldächer: 22 - 35 Grad  
    Walmdächer: 20 - 27 Grad

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung gelten nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Dachflächen von Nebengebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer sowie als Pultdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken.

Abweichend von den Neigungen der Dächer der Hauptgebäude sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad sowie bei Nebengebäuden mit Pultdächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad zulässig.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich mit gleicher Dachneigung, Dachfarbe und Dacheindeckung auszuführen, aneinandergebaute Garagen und/oder Carports sind profilgleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerchgiebel

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) betragen.

Der First von Dachaufbauten muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdachs abschließen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) aufweisen.

Der Abstand von Zwerchgiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerchgiebel um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind grundsätzlich zulässig. Auf Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen liegend und parallel zur Dachneigung zu errichten.

(4) Einfriedungen / Zäune / Sichtschutzwände

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,20 m auszuführen.

Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im Erdgeschoß bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

## **2.2 Stellplätze**

- (1) Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen.

Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 1.3 (3) darf hierzu nicht herangezogen werden.

Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Allgemeines**

- (1) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen in den nicht überbauten Grundstücksflächen:

Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen in den Ausgleichsflächen

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen in den Ausgleichsflächen:

Verpflanzter Strauch, 4-triebzig, Höhe 60 – 100 cm

- (2) Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindest-Pflanzgrößen gem. Festsetzung 3.1.(1)).

#### **3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

- (1) Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Pro Privatgrundstück ist je 200 m<sup>2</sup> angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar, die Standorte in der Planzeichnung stellen nur Hinweise dar (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.5).
- (3) Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

#### **3.3 Ausgleichsflächen**

- (1) Für den Bebauungsplan ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 15.988 Wertpunkten. 4.376 Wertpunkte des Ausgleichserfordernisses sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1.1 (Fl.Nr. 434, Gemarkung Peiting) und A1.2 (Fl.Nr. 433, Gemarkung Peiting) umzusetzen.

- (2) Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 ist eine naturnahe Baum- und 3-reihige Strauchhecke als Ortsrandeingrünung. Dabei sind Gehölze aus zertifiziert gebietseigener Herkunft zu pflanzen (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.10). In den Ausgleichsflächen sind mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar, die Standorte in der Planzeichnung stellen einen Hinweis dar.
  
- (3) Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 11.612 Wertpunkten ist aus dem Ökokonto des Marktes Peiting auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3750 (Gemarkung Peiting), Ökokontofläche A2 abzubuchen.

#### **4. Hinweise**

##### **4.1 Oberboden**

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

##### **4.2 Bodenversiegelung**

Es wird empfohlen alle befestigten Flächen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

##### **4.3 Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.

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.

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.

##### **4.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

(1) 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.

(2) Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

##### **4.5 Immissionsschutz als Hinweis**

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

##### **4.6 Starkniederschläge als Hinweis**

(1) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

- (2) Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn-oberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- (3) Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **4.6 Niederschlagswasser als Hinweis**

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRE-NOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

#### **4.7 Grundwasser als Hinweis**

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.

#### **4.8 Insektenfreundliche Beleuchtung als Hinweis**

- (1) Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- (2) Im gesamten Geltungsbereich sind insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen.

#### **4.9 Grünordnung als Hinweis**

Fällungen sowie Gehölzschnittmaßnahmen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, d. h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln zu erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte z.B. fachgerechter Schnitt bei Obstgehölze, Spalieren usw. ist unter Beachtung des Artenschutzes zulässig.

#### 4.10 Pflanzlisten als Empfehlung

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

- (1) Für Baumpflanzungen in der Ausgleichsfläche werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

##### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche / Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

##### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i> ssp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> ssp. <i>spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes uva-crisp</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

(2) Für Pflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen werden folgende Arten und Sorten empfohlen:

**Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche in Arten und Sorten
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde in Arten und Sorten

**Obstbäume:**

Malus in Arten und Sorten	Apfel in Arten und Sorten
Pyrus in Arten und Sorten	Birne in Arten und Sorten
Prunus in Arten und Sorten	Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten

**Sträucher:**

Amelanchier lamarckii	Kupfer - Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch - in Arten und Sorten
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Salix spec.	Weiden in Arten
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ausgefertigt von:

Peiting, den 22.8.24



Peter Osterrieder  
Erster Bürgermeister



Siegel