



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

**Teil E1 - Begründung**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	3
2.2	Geltungsbereich .....	3
2.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation.....	3
2.4	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung .....	4
2.4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022).....	4
2.4.2	Regionalplan 17 – Oberland .....	4
2.5	Rechtliche Ausgangslage .....	5
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele der Planung .....	7
3.2	Städtebauliches Konzept .....	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
3.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3.3	Bauweise und Gebäudetypologien .....	8
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.3.5	Nebenanlagen .....	9
3.3.6	Abstandsflächenrecht .....	9
3.3.7	Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen .....	9
3.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO) .....	9
3.4.1	Gestaltung baulicher Anlagen .....	9
3.4.2	Stellplätze .....	10
3.5	Grünordnung .....	11
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
4.1	Ver- und Entsorgung des Baugebiets .....	12
4.2	Altlasten.....	12
4.3	Denkmalpflege.....	12
4.4	Immissionsschutz .....	12
4.5	Klimaschutz .....	13
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>14</b>

## 1 Anlass und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau im Markt Peiting veranlasst die Marktgemeinde geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Die Marktgemeinde Peiting hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In der Sitzung am 26.09.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „An der Almenstraße“ beschlossen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 94 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Regelverfahren.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Marktgemeinde Peiting im Gemeindeteil Birkland. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt bereits bestehende Bebauung an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. 180 m südlich vom Geltungsbereich liegt die Sportanlage Birkland.

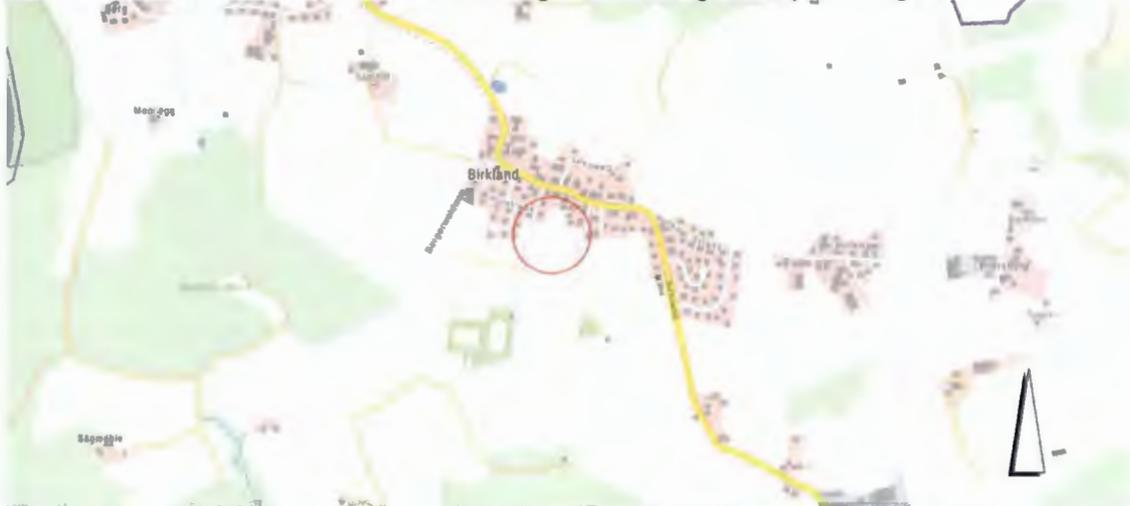


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab), Quelle: Bayernatlas

### 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Größe von 8.715 m<sup>2</sup> auf Teilbereichen der Flurnummern 434, 328/2 und 433 der Gemarkung Birkland.

### 2.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Gemeindeteil Birkland ist ländlich geprägt. Die Siedlungsstruktur der Einfamilienhäuser wird lediglich durch vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen unterbrochen. Angrenzend an den Geltungsbereich bildet, wie überall in der Region, das Satteldach die dominierende Dachform und verleiht dem Ortsteil ein harmonisches Erscheinungsbild. Die in der Regel zweigeschossigen Einfamilienhäuser sind zu meist giebelständig zur jeweiligen

Erschließungsstraße orientiert. Das Dorf wird von einer grünlanddominierten Kulturlandschaft umgeben.

## 2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

### 2.4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020 mit Teilfortschreibung 2022)

Die Marktgemeinde Peiting liegt im LEP als Mittelzentrum im Allgemein ländlichen Raum.

- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.2.1 *Räumlichen Auswirkungen begegnen* sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.2.2 *Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden* sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten genutzt werden. Darüber hinaus soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 2.2.5 *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums* soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 3.1.1 *Integrierte Siedlungsentwicklung* soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Außerdem sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 3.3 *Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot* soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 2.4.2 Regionalplan 17 – Oberland

Die Marktgemeinde Peiting ist raumordnerisch der Region 17 „Oberland“ zugeordnet. Dabei wird Peiting als Mittelzentrum im Allgemein ländlichen Raum definiert.

In Teil B I Natur und Landschaft werden unter 2.7 Siedlungsgebiete folgende Ziele definiert:

- Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

- Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

In Teil B II Siedlungswesen werden folgende Ziele und Grundsätze definiert:

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (Grundsatz 1.1).
- Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll (Ziel 1.3).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden (Ziel 1.6).

## **2.5 Rechtliche Ausgangslage**

### **Art des Bebauungsplans und Verfahrensart**

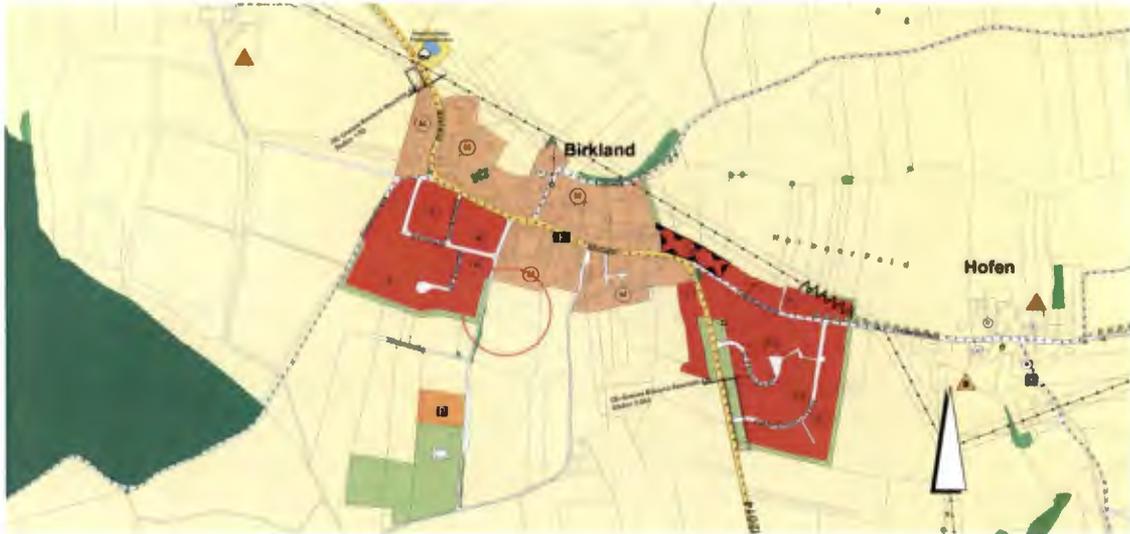
Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren.

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Die Marktgemeinde Peiting besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 23.07.2019. In diesem wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 94 als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese beiden Bereiche werden durch die Darstellung einer örtlichen Straßen- und Wegeverbindung und einer Ortsrandeingrünung getrennt. Östlich der örtlichen Straßen und Wegeverbindung verläuft ein schmaler Gehölzstreifen.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine gemischte Baufläche. Im Westen liegt eine bereits bebaute Wohnbaufläche.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Peiting entwickelt. Eine entsprechende 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.



**Abbildung 2: Darstellung des Planungsumgriffs im rechtswirksamen FNP der Marktgemeinde Peiting (ohne Maßstab), (Quelle: FNP Marktgemeinde Peiting)**

#### **Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht**

Für den Geltungsbereiches existiert bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Westlich angrenzend befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46 " Südlich der Winkelstraße", im Nord-Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Birkland – Ried“ an.

### **3 Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans**

#### **3.1 Ziele der Planung**

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Birkland
- Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Markt Peiting
- Schaffung von 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser
- Ausbildung eines durchgrünten Ortsrands nach Süden

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Es ist ein Baugebiet mit 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser geplant. Die Bebauung ergänzt den südlichen Ortsrand von Birkland und schließt im Westen an ein bereits bestehendes Wohngebiet an und führt dieses städtebaulich fort. Das Baugebiet stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Nördlich grenzen unbebaute Grundstücke an (Fl.-Nr. 433/6 und 433/12), die durch die Neuausweisung des Baugebiets zu Flächen innerhalb bebauter Ortsteile werden (§ 34 BauGB).

Am neuen südlichen Ortsrand wird eine Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Baum- und 3-reihigen Strauchhecke festgesetzt, die eine dauerhafte Ortsrandeingrünung sicherstellt.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt über die bestehende "Almenstraße", die beidseitig auf 6,50 m verbreitert wird. Von der "Almenstraße" zweigt nach Osten eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer ab, über die der östliche Teil des Baugebiets erschlossen wird.

Am östlichen Rand der "Almenstraße" bestehen Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern in linearer Anordnung, die aufgrund der Verbreiterung gerodet werden müssen. Es handelt sich aber hierbei um keine in Bezug auf Naturschutz wertvollen Gehölze.

#### **3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, die südliche Ortsrandeingrünung wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen errichtet werden sollen.

Um eine mit dem bestehenden Umfeld verträgliche bauliche Dichte im Plangebiet zu gewährleisten, werden je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zugelassen.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung maximaler Wandhöhen festgesetzt. Die Dichte der Wohnbaufläche orientiert sich dabei an der Dichte der umgebenden Bebauung. Die festgesetzte GRZ von 0,40 ermöglicht die Ausweisung von kostengünstigem Wohnraum auch auf kleineren Grundstücken.

Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses der Hauptgebäude. Dessen Höhenlage darf maximal 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze liegen. Aufgrund der annähernd ebenen Topografie ist diese Festsetzungsmethodik praktikabel umsetzbar.

Diese Festsetzungen stellen eine angemessene Höhenentwicklung der künftigen Baukörper und Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld sicher.

Auch wird durch die festgesetzte Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und Festsetzungen der Dachformen, -neigungen und -eindeckungen die überwiegend vorhandene Baustruktur aufgegriffen und innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

### **3.3.3 Bauweise und Gebäudetypologien**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Bauweise in der bereits bestehenden Siedlungsstruktur und soll fortgeführt werden.

Im Baugebiet sind folgende Gebäudetypologien vorgesehen: Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in allen Bauräumen soll ein breiteres Spektrum an Interessenten ansprechen und dementsprechend für eine gemischte Bewohnerstruktur im Plangebiet sorgen. Außerdem ermöglicht dies eine bedarfsorientierte Planung. Die Körnung der sich ergebenden Baukörper entspricht dem angrenzenden Bestand.

### **3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Bauräume werden parzellenübergreifend geplant, da die Parzellierung nur einen Vorschlag darstellt.

Terrassenüberdachungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und auch außerhalb dieser zulässig. Dies dient zur Klarstellung der Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen, da es in der Vergangenheit hierzu des Öfteren zu Unklarheiten kam.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies ermöglicht eine angemessene Flexibilität, da es sonst erfahrungsgemäß zu vielen Wünschen auf Befreiungen von diesbezüglichen Festsetzungen kommt.

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), um beim Einfahren in die Garage nicht die Erschließungsstraße zu blockieren und auch bei Ausfahren bessere Sichtverhältnisse sicherzustellen.

### **3.3.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise und an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da sie gegebenenfalls die Versorgung des Wohngebietes sicherstellen und an hierfür günstigen Stellen anzuordnen sind – unabhängig von den festgesetzten Bauräumen.

### **3.3.6 Abstandsflächenrecht**

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen. Somit ist ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und der Brandschutz sichergestellt.

### **3.3.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt es schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes sind Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## **3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)**

### **3.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude**

Dachflächen von Hauptgebäuden sind als mittensymmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig und mit Pfannendeckung zu decken. Diese Dachformen sind aus der regionalen Tradition hergeleitet und sollen weiterhin zu einer einheitlichen Dachlandschaft beitragen. Die einheitliche Eindeckung mit Pfannendeckung unterstützt diese Wirkung.

Für Satteldächer werden Neigungen im Spielraum von 22 bis 35 Grad, für Walmdächer von 20 bis 27 Grad zugelassen. Auch diese Neigungen sind aus der regionalen Bautradition hergeleitet.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung und Dacheindeckung gelten nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten, da hier auch flachere Neigungen und z.B. Glaseindeckungen gewählt werden können. Im städtebaulichen Maßstab ist dies für untergeordneten Bauteile vertretbar.

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.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports werden auch Pultdächer zugelassen, da diese für den Nutzungszweck oft besser geeignet sind als Sattel- oder Walmdächer. Es ergibt sich somit ein erweiterter Gestaltungsspielraum bei Nebengebäuden.

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

sind profiligleich mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass beide Doppelhaushälften zusammen einen einheitlichen, ruhigen Baukörper bilden.

#### **Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerggiebel**

Um die angemessene Einordnung der künftigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild sicherzustellen, werden neben Dachform und -neigung, auch Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte, Erker, Balkone, Zwerggiebel über örtliche Bauvorschriften geregelt.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig. Dies ermöglicht eine bessere Belichtung der Dachgeschosse und stört den ruhigen Baukörper nicht.

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. Diese Festsetzungen sichern die Unterordnung von Gauben und Dachaufbauten in die Dachform des Baukörpers.

Zwerggiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. Hauslänge (bei Doppelhäusern) aufweisen. Der Abstand von Zwerggiebeln zur Giebelwand, zur Nachbargrenze und untereinander muss mindestens 2,0 m betragen. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Zwerggiebel um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Festsetzungen sichern die Unterordnung von Zwerggiebeln in die Dach- und Baukörperform des Haupt-Baukörpers.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Diese würden neben bautechnischen Problemen auch zur "Zerklüftung" der Dächer führen.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Damit wird ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude gewährt.

#### **Solkollektoren, Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung**

Solkollektoren und Photovoltaikanlagen werden zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zugelassen. Allerdings müssen aus Gründen des Ortsbildes diese Anlagen liegend und parallel zur Dachhaut angeordnet werden.

#### **Einfriedungen / Zäune / Sichtschutzwände**

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen der Gestaltung des gesamten Ortsbildes Einfriedungen nur bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind aus Gründen des Naturschutzes als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun 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. Diese Regelungen der Sichtschutzwände sichern eine Unterordnung dieser baulichen Elemente in die Gesamtgestaltung insbesondere von Doppelhäusern.

### **3.4.2 Stellplätze**

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen. Damit wird eine Gleichbehandlung aller Bauherren im Gemeindegebiet sichergestellt. Eine abweichende Stellplatzregelung ist nicht begründbar.

Der Stauraum vor Garagen darf nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden. Auch dies entspricht den gemeindlichen Regelungen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind offene Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

### **3.5 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die quantitativen Mindest-Anforderungen der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Ausgleichsflächen.

Zur Sicherung der Durchgrünung im Bereich der Hausgärten sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Außerdem ist mindestens ein Baum je angefangener 200 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die festgesetzte Eingrünung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen, um zeitnah an die Nutzungsaufnahme ein durchgrüntes Erscheinungsbild zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen sind Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen sind.

Für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf 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. Ziel ist die im Westen angrenzende Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Außengrenze des räumlichen Geltungsbereichs fortzuführen um damit die Einbindung des Bebauungsplangebietes in das Landschaftsbild zu erreichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird das geplante Entwicklungsziel mit einer Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

## **4 Auswirkungen der Planung**

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist mit folgenden Auswirkungen verbunden:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Birkland
- Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Markt Peiting
- Schaffung von 10 Parzellen für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser
- Ausbildung eines durchgrünten Ortsrands nach Süden
- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand der Almenstraße

### **4.1 Ver- und Entsorgung des Baugebiets**

Der Anschluss an die Kanalisation erfolgt über die Almenstraße.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes der gemeindlichen Wasserwerke sichergestellt und erfolgt ebenfalls über die Almenstraße.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein vom Markt Peiting beauftragtes, privates Entsorgungsunternehmen.

### **4.2 Altlasten**

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim / Schongau sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

### **4.3 Denkmalpflege**

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 Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für einen angrenzenden Bebauungsplan bzw. dessen Änderung wurde 2018 eine Schalltechnische Untersuchung "Baulanderweiterung - Änderung Bebauungsplan Nr. 46 "Südlich der Winkelstraße", von hils consult, Kaufering erstellt (sh. Anlage 1). Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet aber die Parzellen des gegenständlichen Bebauungsplans

westlich der Almenstraße mit den Immissionspunkten 9 und 10. Schwerpunkt der Untersuchung war die Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46 durch Sport- und Freizeitanlagen der benachbarten Sportanlagen (Fußballplätze u.a.).

Es zeigte sich, dass bei Betrachtung der (Vor-)Belastung durch die Sport- und Freizeitanlagen sowohl tagsüber außerhalb der Ruhezeiten, werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeit sowie im Nachtzeitraum die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV im Bereich der auszuweisenden Bauflächen eingehalten bzw. tagsüber mindestens zu 4 dB(A), nachts um mindestens 2 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Für detailliertere Aussagen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

#### **4.5 Klimaschutz**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wurden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts getroffen. Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

## 5 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.184 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	1.094 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen:	40 m <sup>2</sup>
Nettobaufläche (Allgemeines Wohngebiet):	5.857 m <sup>2</sup>
Summe (Größe Geltungsbereich):	8.715 m <sup>2</sup>