



Markt Peiting Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 84 „Östlich der Bachfeldstraße“

Teil D - Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - E
Fassung vom 07.12.2021

Verfasser:



Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Telefax: 08161-98928-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl.-Ing. (FH) T. Ehnes
M.Sc. M. Backes

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- (1) Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Von den 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 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss darf max. 0,25 m von der festgesetzten Bezugshöhe (siehe Festsetzung 1.4) abweichen.

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

Die Wandhöhe für Haupt- und Nebengebäude wird definiert als Maß der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (siehe Festsetzung 1.4) und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung des jeweiligen Gebäudes.

Bei Pultdächern bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf die Traufe.

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

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) 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).

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO kann auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

1.4 Bezugshöhe für die Wandhöhe

- (1) In den durch Planzeichen festgesetzten Teilflächen der Höhenbezugspunkte werden in der Tabelle 1 angegebenen Bezugshöhen üNN für die Wandhöhe der Hauptgebäude festgesetzt.

Tabelle 1: Bezugshöhen für die Wandhöhe üNN der Hauptgebäude

Nummer Teilfläche Höhenbezugspunkt	Bezugshöhe üNN
1	724.00
2	724.00
3	723.50
4	723.50
5	724.00
6	725.00
7	725.00
8	725.00
9	726.00
10	726.00
11	726.00

- (2) Für Nebengebäude wird als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe das natürliche Gelände festgesetzt.

1.5 Abstandsflächenrecht

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

1.6 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) In den Teilflächen Höhenbezugspunkt 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 ist die Lage der Gebäude im Grundstück jeweils rechtwinklig zum angrenzenden Straßenverlauf auszurichten.

(2) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Dachflächen sind als mittensymmetrische Sattel-, Walm- oder als Pultdächer, mit Pfannen- oder Ziegeldachdeckung zu decken.

Für die Dachneigungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachneigungen:	Satteldächer: 25 - 35 Grad
	Pultdächer: 13 - 19 Grad
	Walmdächer: 20 – 27 Grad

Abweichend dazu sind bei Nebengebäuden mit Satteldächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad sowie bei Nebengebäuden mit Pultdächern Dachneigungen von 13 – 25 Grad zulässig.

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 21 Grad Dachneigung kombiniert werden.

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

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

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Satteldächern an den Hauptgebäuden zulässig. Ihre Einzelbreite darf max. 1,75 m, ihre max. Firstlänge 3,5 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erker und Balkone an den Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. (siehe auch Festsetzung 1.3 (1)).

Zwerchgiebel dürfen einzeln und in der Summe max. 2/5 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.

(4) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikeinrichtungen zugelassen. Sie sind grundsätzlich profilgleich ohne Abstand auf bzw. in das Dach einzubauen und auf der Dachfläche (z.B. als First- oder Traufband) oder an anderer geeigneter Stelle (z.B. als Überdachung von Balkonen) gestalterisch ansprechend anzuordnen. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

(5) Einfriedungen / Zäune

Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (min. 7 cm bodennaher Freiraum) Zaun mit einer Maximalhöhe 1,00 m auszuführen. Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften sind im EG bis zu einer Höhe und Tiefe von 2,5 m zulässig. Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Balkonen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m in Tiefe der Balkone zulässig.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

(6) Wasserrückhaltung

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

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.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

- (1) Bei Reihenpflanzungen ist im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- (2) Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen sowie alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gem. Festsetzung 3.1.(3)).
- (3) Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm
Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm
Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 – 200 cm,
Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm
- (4) Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
- (5) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 2,00 m in jede Richtung variieren.
- (6) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decke.
- (7) Das von den Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

3.2 Private Grundstücksflächen

- (1) Pro Privatgrundstück ist je 200 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise 4.4) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- (2) Garagenwände in Ausrichtung zu Verkehrsflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugehörige Vegetationsflächen sind zu bepflanzen.

- (3) Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.
- (4) Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- (5) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- (6) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

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 befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege oder Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Bodendenkmäler

Kulturgüter in Form von Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht (Art. 8 DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

4.4 Pflanzlisten

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

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche in Sorten
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde in Sorten

Obstgehölze:

Malus	Apfel in Arten und Sorten
Pyrus	Birne in Arten und Sorten
Prunus	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
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Salix spec.	Weiden in Arten
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Rosen in Arten und Sorten
Viburnum spec.	Schneeball in Arten und Sorten

4.5 Altlasten

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.

4.6 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 –siehe u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung bestehender Leitungen nicht behindert werden.

Auf die Schutzbereiche sämtlicher Kabelleitungen wird hingewiesen. Dieser beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf die Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

4.7 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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 wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.8 Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.9 Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn 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.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

4.10 Boden

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.