

# 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. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 353), Art. 8 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), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768) 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. 5), 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

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Bebauungsplans mit Grünordnung
- Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet nach § 11 BauNVO, zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Wärmeenergie sowie die zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Lagerflächen
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zulässige Grundfläche (GR) : 1.000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maximalmaß von 2.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax) gem. Nutzungsschablone in Meter über Normal Null (m. ü. NN) nach DIN EN 12163 und Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss FOK EG<sub>min</sub> über Geländeoberkante (GOK).
  - Maximal zulässige Wandhöhe (WH) gem. Nutzungsschablone; 10,0 m in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax).
  - Maximal zulässige Höhe der PV-Anlage gem. Nutzungsschablone; 4,5 m in Meter ab Geländeoberkante (GOK)
  - Maximal zulässige Firsthöhe (FH), bzw. Bauteilhöhe (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
- Bauweise, Baugrenzen**
  - offene Bauweise (o). Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu errichten.
  - Baugrenze
  - Umgrünzungslinie für Stellplätze (ST). Diese dürfen nur innerhalb dieser Umgrünzungslinie sowie innerhalb der Bäume errichtet werden.

### 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 Gewässerrandstreifen
- PV - Modulfäche mit folgenden Maßnahmen:
  - streifenweise Mähgüübertragung zwischen den Modulreihen von der Biotopfläche östlich des Birkländer Wegs. Pflege durch Mahd, Schnittzeitpunkt und Schnitthäufigkeit sind nach dem Aufwuchs zu richten. (Kein Mulchen)
  - Modulabstand zum Boden min. 0,8 Meter, Abstand der Modulreihen untereinander (senkrecht von oben betrachtet) min. 3,0 Meter
  - 1- bis 2- schürige Mahd, unter Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk mit Entfernung des Mähguts oder alternativ standortangepasste Beweidung.
  - keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Alternativ stoßweise Rinderbeweidung mit max. einer Großvieheinheit pro Hektar (1 GV/ 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.
- Umgrünzung 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 960 m<sup>2</sup> sind Obstbäume mit extensiver Grünlandnutzung (Zielbiotop B431) zu pflanzen: einheimische und standortgerechte Streuobstbäume.

### B Örtliche Bauvorschriften

- 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°
- Örtliche Bauvorschriften durch Text**
  - Dachformen**  
Die Hauptgebäude sind mit gleichseitigen Dächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Dachaufbauten wie Dachgauben sind unzulässig.
  - 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 unbedenkliche 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

- 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.
  - Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind gemäß der Einfriedungssatzung des Marktes Peiting in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung auszuführen und für Klientiere durchlässig zu gestalten. Entlang der Peitnach im Süden, Südwesten und Westen des Grundstücks Einfriedigungen unzulässig (Hochwasserschutz).
- Im Falle einer Bewirtschaftung der Fläche mit Rindern (vgl. Ziff. 6 Grünordnung / PV - Modulfäche) sind die Einfriedigungen "wolfssicher", d.h. mit Überkletter- 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 1,0 m sind abgetreppet mit einer maximalen Steigung von 1/2 (je 2,0 Meter maximal 1,0 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen.

### C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 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 Bestandsgebäude (Grundlage: Vermessung vom 06.03.2023)
  - Hochwassergefahrenfläche HQ 100 der Peitnach, bzw. des Lechs
  - 60m - Bereich Peitinger Mühlbach / Peitnach, Gewässer III. Ordnung

- Wald; hier wird auch auf die Hinweise durch Text, Ziff. C 3 hingewiesen
- bestehender Graben inkl. 5m Uferstreifen, beidseitig
- I: Mäßig arterielle segen- oder binsenreiche Feucht- und Nassweie - Typ G 271
- II: Magerweie im Bereich des Streuobstbestandes - Typ B 431
- Bohrungen für Grundwasserpreumpen 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	Häselnus
Acer pseudoplatanus	Rotbuche	Corylus avellana	Weißdorn
Fagus sylvatica	Stieleiche	Crataegus monogyna	Liguster
Quercus robur	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Tilia cordata	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Kreuzdorn
Prunus avium		Rhamnus catharticus	Schliehe
		Prunus spinosa	Hundsrose
		Rosa canina	Schwarzer Hollunder
		Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
		Viburnum lantana	
		Sorbus torminalis	

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

### 3 Weitere Hinweise durch Text

- Alltlasten und Bodenschutz**  
Altlastenlagerungen, Altstandorte und Alltlasten 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 Plangebiet 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 FlNr. 7729/27;  
Die gesetzlich geschützte Biotopfläche FlNr. 7729/27 östlich des Birkländer Wegs ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Von Beginn bis zum Abschluss der Baumaßnahme ist hierzu einen Schutzzunnen entlang der Fläche zur Vermeidung (unbeabsichtigter) Befahrungen bzw. Materialablagerung zu errichten.

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

**Grundwasserschutz**  
Bei Gründungsarbeiten aus verzinkten Rammprofilen (z.B. für die Modultische) ist im Grundwasserschwankungsbereich - 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**  
Gründungsarbeiten Eingänge sowie technische Hausein- und durchführungen sind überflutungs- und auftriebssicher auszuführen.

**Uferstreifen**  
Innerhalb der 5m breiten Uferstreifen dürfen beidseitig keine höhenmäßigen Geländeänderungen 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**  
Etwas 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 sturm- 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 Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.02.2024 bis 19.03.2024 frühzeitig öffentlich ausgestellt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2024 bis 14.03.2024 frühzeitig beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2024 bis 14.08.2024 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2024 bis 07.08.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2024 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.09.2024 bis 04.10.2024 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2024 bis 20.12.2024 erneut verkürzt beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.12.2024 bis 23.12.2024 erneut verkürzt öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2024 bis 07.10.2024 erneut verkürzt beteiligt.
- Der Markt Peiting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Peiting, den 11.2.25  
  
 Peter Osterrieder - 1. Bürgermeister

Markt Peiting, den 11.2.25  
  
 Peter Osterrieder - 1. Bürgermeister

Markt Peiting, den 11.2.25  
  
 Peter Osterrieder - 1. Bürgermeister



**Markt Peiting**  
 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 30k  
 "Wärmeversorgung Herzogsägmühle"

M 1/1000 und 1/2500

