

Gemeinde Hohenpeißenberg

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Mischgebiet westlich der Hauptstraße“

T E X T T E I L

vom 16.12.2009

geändert am:

31.03.2010

05.07.2010

28.07.2010

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, der Art. 6 Abs. 5, 79 und 81 BayBO, des Art 3. Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.07.2010.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dürfen die auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen mit angerechnet werden.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- (1) Im Bereich MI 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

- (3) Im Bereich MI 1 gilt, dass nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und die Tiefe der Abstandsfläche $0,4 H$, mindestens 3,0 m beträgt.

Im Bereich MI 2 sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

§ 7 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens neuer Gebäude im Bereich MI 1 muss auf einer Höhe von 769,40 m ü.NN liegen. Abweichungen von maximal 50 cm nach unten sind zulässig.
- (2) Für die Höhenlage der im Plangebiet erforderlichen Geländemodellierung gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Geländeschnitte.
- (3) Für die Höhenlage der Fläche für Stellplätze gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den oberen Abschluss von Gebäuden (First, etc.).

§ 8 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Im Bereich MI 1 sind für die Hauptdachflächen nur flach geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 12° und 25° zulässig. Im Bereich MI 2 sind für die Hauptdachflächen sowie die Dachflächen der Garagen nur flach geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° zulässig. Für Dächer von untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
- (2) Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelnaturroten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden, alternativ ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- (3) Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- (4) Für die Fassaden der Gebäude sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sowie ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker und grelle Fassaden sind unzulässig.
- (5) Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 9 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ („Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV“) flächenhaft über die belebte Oberbodenzone bzw. über nachgeschaltete Rohrrigolen zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, etc.) auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt über eine naturnah gestaltete Mulde dem südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter (Quellbach des Schwarzlaichbaches) zugeführt werden.
- (2) Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Abfließen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sind die öffentlichen Kanäle zu klein dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

- (3) Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

§ 10 Grünordnung

(1) Allgemeine Festsetzungen

- (1.1) Maschinen und Baustoffe sind zur Vermeidung von Schadstoffversickerungen sorgfältig zu handhaben.

- (1.2) Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

DIN 18320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300: Erdarbeiten

- (1.3) Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind nur senkrechte Lattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen zum freien Landschaftsraum hin sind auf mindestens 30% der Gesamtlänge mit heimischen Sträuchern und Hecken der potentiell natürlichen Vegetation zu hinterpflanzen.

Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der angrenzenden Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben. Nur zu öffentlichen Flächen sind Zaunsockel bis zu einer maximalen Höhe von 5 cm zulässig.

(2) Festsetzungen zu Art, Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen

- (2.1) Artenliste der Bäume und Sträucher

Für alle planzeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Gehölze aus autochthoner Herkunft zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus

Fagus sylvatica

Berg-Ahorn

Buche

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus 'Sapporo Autumn Gold'	'Resistente' Ulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pinus sylvestris 'Watereri'	Strauch Wald-Kiefer
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea salicifolia	Weidenblattspierstrauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum Opulus 'compactum'	Zwergschneeball

Geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Picea abies	Fichte

Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
--------------	------

Lonicera caerulea	Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Clematis alpina	Alpenwaldrebe

(2.2) Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

Bei Verwendung in Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 16 - 18 cm.

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 - 80 cm;
bei niedrigwachsenden Sträuchern Höhe mindestens 40 - 60 cm

(2.3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen oder an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mind. 1,2 m haben.

(2.4) Leitungsfreiheit

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Bestehende Leitungen, die sich mit festgesetzten Baumpflanzungen überlagern, müssen geschützt oder verlegt werden.

(2.5) Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

(2.6) Pflege und Erhalt

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

(2.7) Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

(2.8) Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist der unmittelbar südlich benachbarte Baumbestand unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen wirksam zu schützen.

(2.9) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen.

(3) Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(3.1) Auf dem in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Bereich sind im MI 1 mindestens 5 und im MI 2 mindestens 2 heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung einer Art gemäß Artenliste alleearartig entlang der Straße zu bepflanzen. Als Unterwuchs ist ein Gebrauchsrasen anzulegen. Alternativ ist eine Unterpflanzung aus Bodendeckern (je 5 Pflanzen je m²) mit autochthonen Pflanzen vorzunehmen.

(3.2) Auf dem in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Bereich sind mindestens 10 standortgerechte heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste in der Qualität Heister, Höhe 250-300 cm, in lockerer Anordnung zu bepflanzen.

Darüber hinaus ist zur Hangbegrünung auf mindestens 30% dieser Fläche eine Bepflanzung mit Sträuchern gemäß Artenliste vorzu-

nehmen. Die Sträucher sind in Gruppen zu jeweils 3 oder 5 Sträuchern (1 Strauch je m²) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einem Landschaftsrasen aus autochthonem Saatgut einzusäen. Der Landschaftsrasen ist in den ersten 2 Jahren 3-mal nach Ende Juni bis Ende September zu mähen. In den folgenden Jahren ist nur noch 1 Mahd pro Jahr zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- (3.3) Auf dem in der Planzeichnung mit „C“ gekennzeichneten Bereich sind mindestens 3 standortgerechte heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste in der Qualität Heister, Höhe 250-300 cm, in lockerer Anordnung zu bepflanzen.

Darüber hinaus ist zur Hangbegrünung auf mindestens 30% dieser Fläche eine Bepflanzung mit Sträuchern gemäß Artenliste vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen zu jeweils 3 oder 5 Sträuchern (1 Strauch je m²) zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einem Landschaftsrasen aus autochthonem Saatgut einzusäen. Der Landschaftsrasen ist in den ersten 2 Jahren 3-mal nach Ende Juni bis Ende September zu mähen. In den folgenden Jahren ist nur noch 1 Mahd pro Jahr zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- (3.4) Auf dem in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Bereich ist eine geschlossene Strauchpflanzung mit Sträuchern der Artenliste für „geschnittene Hecken“ anzulegen. Die Sträucher sind 2-reihig mit 50 cm Abstand zwischen den Pflanzen und 70 cm Abstand zwischen den Reihen zu pflanzen. Als Unterwuchs für diese Fläche ist ein Gebrauchsrasen anzulegen.

- (3.5) Der in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichnete Bereich wird mit Landschaftsrasen aus autochthonem Saatgut angesät. Der Landschaftsrasen ist in den ersten 2 Jahren 3-mal nach Ende Juni bis Ende September zu mähen. In den folgenden Jahren ist nur noch 1 Mahd pro Jahr zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren.

- (3.6) Auf den privaten Grundstücken im Bereich MI 2 ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

- (3.7) Mindestens ein Drittel der nördlichen und westlichen Fassadenflächen von Gebäuden im Bereich MI 1 sind mit ausdauernden starkwüchsigen Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

- (3.8) Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen mit Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortgerechten heimischen Sedumarten und Kräutern empfohlen

(4) Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Mischgebiet eine Kompensationsfläche von 0,34 ha nötig. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Zum Ausgleich müssen demzufolge externe Flächen in einer Größe von insgesamt 0,34 ha im Gemeindegebiet Hohenpeißenberg oder in einem Gebiet mit direktem Bezug zu diesem naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird für den Teilbereich MI 1 durch nachfolgende Maßnahmen auf einer 0,22 ha großen Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 329, Gemarkung Hohenpeißenberg erbracht. Für den Teilbereich MI 2 wird der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf durch die im folgenden beschriebenen Maßnahmen auf einer 0,12 ha großen Teilfläche der externen Grundstücke Flur Nr. 1110 und Flur Nr. 1107, Gemarkung Ammerhöfe umgesetzt. Die externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen werden dem Bebauungsplan „Mischgebiet westlich der Hauptstraße“ verbindlich planungsrechtlich zugeordnet („Planteil naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“).

Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstück Fl.Nr. 329, Gemarkung Hohenpeißenberg (0,22 ha)

Auf der im „Planteil naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“ als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 329 ist auf einem 10 m breiten Streifen entlang des Schwarzlaichbachs die Entwicklung einer bachbegleitenden Hochstaudenflur vorzunehmen.

Die Renaturierung erfolgt dabei passiv, d.h. es sind keine erdbaulichen Maßnahmen durchzuführen. Für den Schwarzlaichbach ist ei-

ne Schleifenbildung (Mäanderbildung) im Zuge der natürlichen Fließwasserdynamik zuzulassen und durch das Einbringen einiger Störsteine zu fördern. Eine künstliche Anhebung der Gewässersohle ist nicht vorgesehen. Auf dem 10 m breiten Uferstreifen ist die Entwicklung einer bachbegleitenden Hochstaudenflur anzustreben. In diesem Zusammenhang ist dieser Bereich von der Gemeinde künftig in einem Turnus von 3 Jahren zwischen 01. September und 15. Oktober zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Eine Pflanzung von Gehölzen ist nicht vorgesehen. Eine Düngung oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Der 10 m breite Uferstreifen ist mit Pflöcken von der übrigen Grundstücksfläche optisch abzutrennen.

Die Maßnahme auf Grundstück Flur Nr. 329 ist von der Gemeinde mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken Fl.Nr. 1110 und 1107, Gemarkung Ammerhöfe (0,12 ha)

Auf den im „Planteil naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“ als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1107 und 1110 ist eine Aufforstung mit Laubgehölzen aus autochthoner Herkunft mit einem gestuften Waldrand zur freien Landschaft hin vorzunehmen.

Die Aufforstung ist dabei an schattigen Stellen mit gebietsautochthonen Schattbaumarten wie Buche und Linde und an offenen Stellen auch mit Lichtbaumarten durchzuführen. Auf der zur Aufforstung vorgesehenen Fläche sind insgesamt mindestens 250 Laubhölzer versetzt in einem Raster von 2 x 2 m aufzupflanzen, wobei ein Drittel dieser Gehölze zu den Edellaubhölzern (Ahorn, Esche, Linde und Ulme in gleichen Anteilen) zählen muss. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume beträgt dabei Sämling, Höhe 60 - 100 cm, 2-jährig verpflanzt, ohne Ballen. Ausgefallene Bäume sind in den ersten 3 Jahren zu ersetzen. Die neu aufgepflanzten Gehölze sind durch einen Wildzaun wirksam vor Wildverbiss zu schützen. Dieser Wildzaun ist fortlaufend auf seine Funktionalität hin zu überprüfen. Auf der Südseite der neu anzulegenden Forstflächen ist zur freien Feldflur hin in einer Tiefe von mindestens 10 m ein gestufter Waldrand aus Krautsaum, Sträuchern und Bäumen entsprechend den von der Bayerischen Staatsforstverwaltung aufgestellten „Grundsätzen für die Erhaltung und Pflege von Waldrändern“ mit

Gehölzen aus autochthoner Herkunft aufzubauen. Für den Krautsaum ist keine Mahd zulässig.

Die Bewirtschaftung und Pflege der Forstflächen und des Waldrandes ist dauerhaft unter ökologischen Gesichtspunkten (Zulassen und Erhalt von Totholz, Artenvielfalt, gesunde Altersstruktur, natürliche Verjüngung, etc.) durchzuführen. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Maßnahmen auf den Grundstücken Flur Nr. 1107 und 1110 sind vom Grundstückseigentümer spätestens mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

§ 11 Immissionsschutz

- (1) **Gewerbliche Emissionen**
Bei gewerblichen Nutzungen ist während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) auf dem jeweiligen Betriebsgelände kein Betrieb zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Betrieb von haustechnischen Anlagen.
- (2) **Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräusche**
An den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (bei Kniestockhaus auch die Dachfläche) gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume bzw. Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) an diesen Fassaden vorgesehen werden:

$$R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$$

Für im östlichen Baufeld im Bereich MI 2 geplante Gebäude werden für Schlaf- und Kinderzimmer Belüftungseinrichtungen empfohlen. Zudem ist in diesem Bereich durch eine geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass Schlaf- und Kinderzimmer nicht ausschließlich Fenster an der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten, straßenzugewandten Fassade haben.

§ 12 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parkplätze und Stellplätze für die Bewohner bzw. die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen Grundstücken zu errich-

ten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die GaStellV.

- (2) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen und/oder Carports auf diesen Flächen ist unzulässig. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der hierfür entsprechend festgesetzten Flächen errichtet werden.

§ 13 Werbeanlagen

- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden unterhalb der Traufe errichtet werden. Sie dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 10 m² nicht überschreiten.
- (4) Im Bereich MI 1 ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von maximal 5,50 m und einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.
- (5) Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

§ 14 Sichtflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

§ 15 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

3. Schlussbestimmungen

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs 1 Nr. 1 BayBO).

§ 17 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Hohenpeißenberg, _____

Thomas Dorsch
Erster Bürgermeister