



# **GEMEINDE HOHENPEIßENBERG**

## **4. Änderung Bebauungsplan**

### **„Sondergebiet Stoffelhof“**

# **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
geändert  
Endfertigung

**24.05.2023**  
20.09.2023

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**U-Plan**  
**Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

Die Gemeinde Hohenpeißenberg, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern, beschließt mit Sitzung vom ..... aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Stoffelhof“ als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Stoffelhof“ der Gemeinde Hohenpeißenberg wird wie folgt geändert:

- 1.1 Der Geltungsbereich wird um eine Teilfläche der Fl.Nr. 768 mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> sowie um eine Teilfläche der Fl.Nr. 761/1 mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> der Gemarkung Hohenpeißenberg erweitert.
- 1.2 Der bisherige Planteil und Textteil wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung durch den beiliegenden Planteil und Textteil ersetzt.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind gemäß Text und Darstellung festgelegt.

- 2.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung:

Die Zweckbestimmung ist festgelegt als "Entwicklung und Produktion von Spezialtierernahrung mit Tierhaltung".

Die Betriebsflächen werden wie folgt festgesetzt:

#### **Gebäude 1: Betriebsgebäude**

Büros und Verwaltung

#### **Gebäude 2, 3, 3a, 4, 8: Betriebsgebäude**

Warenanlieferung, Rohstoff- und Fertigwarenlager, Produktion Vormischbetrieb, Qualitätskontrolle, Labor, Verpackung, Warenversand, Kundenberatung, sowie zu den Funktionsbereichen zugehörige Büroarbeitsplätze

**Gebäude 5a: Remise**

Maschinenwartung und Ersatzteillager, Werkstätten

**Gebäude 5, 10, 11: Wohngebäude, die dem Betrieb dienen**

KG, EG, OG: Wohnbereiche

**Gebäude 6: Bewegungshalle / Land-, und forstwirtschaftliche Maschinenhalle**

UG: Maschinenhalle für land- und forstwirtschaftlichen Betrieb

EG: Witterungsunabhängige leistungsphysiologische Untersuchungen an Pferden, Pferdeboxen

OG: Heuboden

**Gebäude 7: Lager- und Maschinenhalle**

KG: Löschweiher

EG: Lager- und Maschinenhalle

**Gebäude 9: Kapelle**

Öffentlich zugängliche Kapelle

**Fläche 12: Bewegungsplatz für Pferde**

**Fläche 13: Bewegungsführanlage für Pferde**

- 2.3 Im Geltungsbereich ist die Errichtung von maximal 5 Wohneinheiten, die dem Betrieb dienen, zugelassen.

**§ 3**

**Maß der baulichen Nutzung**

**3.1 Zulässige Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude des Gesamtgrundstücks festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ für die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen, Tiefgaragen um maximal 50% überschritten werden. Für die Berechnung der GRZ ist die Fläche der privaten Grünflächen, mit Ausnahme der Ausgleichsfläche, heranzuziehen.

**3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

**3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden ist durch eine absolute Höhenangaben ü.NN dem Gebäude zugeordnet und festgesetzt.

## § 4

### **Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

#### 4.1 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt offene Bauweise, und abweichende Bauweise. In den Bereichen mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

#### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb, der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der Ausgleichsfläche und der privaten Grünflächen.

#### 4.3 Für die Tiefgarage sind die in der Planzeichnung mit „TG“ umfassten Bereiche maßgeblich.

## § 5

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

#### 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

## § 6

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 6.1 Gestaltung der Gebäude:

##### 6.1.1 An der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur als waagrechte oder senkrechte Holzschalung, oder glatter Putz in lichten Farbtönen zugelassen. Balkonverkleidungen und Brüstungen sind in Holz auszuführen. Zierputze mit starker Struktur, sowie die Verwendung von Wandverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind untersagt.

##### 6.1.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.

##### 6.1.3 Als Grundform für die Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden, Firstlänge 1/5 länger als die Giebelseite.

- 6.1.4 Für die bestehenden und geplanten Gebäude 1, 2 und 4 wird eine maximale Giebelbreite von 15,0 m festgesetzt.
- 6.2 Gestaltung der Dächer
- 6.2.1 Die zulässige Dachneigung für Satteldächer wird mit 24 – 28 Grad, für Pult- bzw. Flachdächer mit 3 – 12 Grad festgesetzt. Die Dachart ist in den Nutzungsschablonen zugeordnet.
- 6.2.2 Als Material für die Dachdeckung der Massivgebäude sind ziegelrote Dachpfannen im Bereich 3a sind auch Blecheindeckungen in Rot- oder Grautönen (Anthrazit) zu verwenden.
- 6.2.3 Alle Dächer sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,8m auszuführen.
- 6.3 Abgrabungen und Lichtgräben
- 6.3.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
- 6.3.2 Lichtgräben zur teilweisen Freilegung der Kellergeschosse sind nicht gestattet, ausgenommen hiervon ist das Haus 10, hier ist eine Abgrabung zur Belichtung von Kellerräumen an einer Gebäudeseite zulässig.

## **§ 7**

### **Einfriedungen**

- 7.1 Soweit erforderlich sind 1 bis 1,2 m hohe Holzstaketenzäune mit überdeckten Betonsäulen ohne Sockel zu erstellen.
- Pferdekoppeln sind in Holz max. 1,6 m hoch auszuführen.

## **§ 8**

### **Garagen und Stellplätze**

- 8.1 Für das Sondergebiet wird abweichend zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenpeißenberg die Schaffung von 60 Stellplätzen festgesetzt.
- 8.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, Garagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.3 Garagengebäude und Carports sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 18 – 24 Grad auszuführen. Für Carports sind auch Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 12 Grad zulässig.

- 8.4 Die Errichtung von Wellblechgaragen und Stellplätzen für Wohnwägen ist unzulässig.

## § 9

### Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Leitungen  
Alle Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind im Boden zu verlegen.
- 9.2. Lagern, Abstellen etc.  
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

## § 10

### Grünordnung

- 10.1 Freiflächen  
Die nichtbebauten und nicht als Geh- und Fahrweg befestigten Flächen im Geltungsbereich sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 10.2 Pflanzliste und Pflanzqualitäten  
Bei der Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß der nachfolgenden Liste zu verwenden.
- 10.2.1 Pflanzliste für Bäume und Sträucher:  
Als standortgerechte und heimische Gehölze können beispielsweise folgende Arten gelten:

#### Bäume

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Picea abies	Gemeine Fichte
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide / Kopfweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos ssp. eleagnos	Lavendel-Weide
Salix fragilis s.str.	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere
Sorbus torminalis*	Elsbeere*
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

\*nur gebietseigen pflanzbar bei Herkunft aus dem Erhaltungsprogramm Fünf-seenland und ausschließlich innerhalb des Kulturlandschaftsraumes 53 Fünf-seenland.

### Obstgehölze

### Lokale Sorten

#### Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose / Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea ssp. cinerea	Grauweide
Salix eleagnos ssp. eleagnos	Lavendel-Weide
Salix myrsinifolia	Schwarzwerdende Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

#### 10.2.2 Mindestpflanzqualitäten und Abstände:

Bäume: Solitär oder Hochstamm, Stammumfang 12 cm bis 14 cm

Sträucher: Höhe 60 bis 100 cm

Streuobstwiese: Obstbäume (lokale Sorten) als Hochstamm mit einem Baumabstand von 12 bis 15 m zu pflanzen.

#### 10.3 Bodenversiegelung:

Eine Bodenversiegelung von unbebauten Grundstücksteilen ist möglichst zu vermeiden. Nur die stark befahrenen Zufahrten und Wendepunkte sind in Asphalt- oder Pflasterflächen zulässig. Stellplätze, Umfahrungen, Hofflächen und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Wassergebundene Deckschichten.)

#### 10.4 Freiflächengestaltungsplan:

Bei Baumaßnahmen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

## § 11

### Wasserwirtschaftliche Belange

#### 11.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mit Trennsystem und Anschluss an den öffentlichen Kanal durch eine Druckleitung mit Pumpstation.

#### 11.2 Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung unbebauter Grundstücksteile ist zu vermeiden. Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Verbundsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder Drainasphalt auszuführen.

#### 11.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern. ~~Ein Nachweis hierüber ist in den Eingabeplanverfahren zu führen.~~

Durch Herrn Dipl.Ing. M. Wagner, Beratender Ingenieur für Abwassertechnik wurden am 06.09.2023 zwei Sickertests auf dem Grundstück durchgeführt, die eine Sickerfähigkeit bestätigt haben.



## § 12

### Hinweise

#### 12.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

##### 12.1.1 Allgemein

Bestehende und neu zu errichtende Bauten sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

##### 12.1.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

##### 12.1.3 Grundwasser

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. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwas- sereintritte in Kellerräumen Vorkehrungen zu treffen sind.

##### 12.1.4 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwal- tungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

##### 12.1.6 Schmutzwasser

In den gemeindlichen Kanal darf ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden.

##### 12.1.7 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

## § 13

### Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Stoffelhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Hohenpeißenberg,

Thomas Dorsch  
Erster Bürgermeister