

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Seniorenzentrum an der Lorystraße"

Planzeichnung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 „Seniorenzentrum an der Lorystraße“

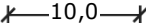
Präambel

Die Marktgemeinde Peiting erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Grundstück Fl.Nr. 1421 Gemarkung Peiting - diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

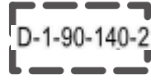
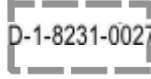
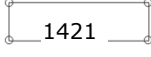
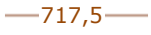
- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom [15.09.2026](#) (1 Seite)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom [15.09.2026](#)
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom [28.07.2026](#)

A. Festsetzung durch Planzeichnung

- | | | |
|-----|---|---|
| 1. |  | Geltungsbereich |
| 2. |  | Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ |
| 3. |  | Baugrenze |
| 3.1 |  | Anbauzone für Terrassen, Balkone und Vordächer |
| 3.2 |  | Höhenbezugspunkt in m ü. NHN, z.B. 717,5 m |
| 4. |  | Fläche für Nebenanlage: |
| 4.1 | Ng | Nebengebäude |
| 4.2 | Lf | Lichthof |
| 4.3 | St | Stellplätze |
| 5.1 |  | Bereich ohne Zufahrt |
| 5.2 |  | Zufahrt |
| 6. |  | Maßangabe in m, z. B. 10,0 m |
| 7. |  | Lärmschutzanlage gemäß C.5.1 |
| 8. |  | Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche |
| 9. |  | Private Verkehrsfläche |

10. Fassaden an denen Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 47 dB(A) nachts
10.1  - in allen Geschossen,
10.2  - im 1. und 2. Obergeschoss oder
10.3  - nur im 2. Obergeschoss
überschritten werden
11.  Trafo
12.  Private Grundstückfläche „Blumenwiese“

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1.1  Baudenkmal mit Nr.
- 1.2  Bodendenkmal mit Nr.
2.  Flurstücksgrenze mit Nr., z.B. Fl.Nr. 1421
3.  Geplantes Gebäude
4.  Höhenlinien im Abstand 0,1 m mit Angabe in m ü. NHN, z. B. 717,5 m ü.NHN
5.  Freizuhaltende Sichtdreiecke
6.  Standortvorschlag Baumpflanzung gemäß C.6.1 bis 6.3

C. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines und Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Bauland im Geltungsbereich wird mit Planzeichen A.2 gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Seniorenzentrum“ festgesetzt. In diesem sind insbesondere folgende Nutzungen für Wohnen und die Betreuung von Senioren zulässig, die der Versorgung der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter dienen:
- Wohngruppen mit flexibel als Wohn- und Schlafzimmer nutzbaren Bewohnerzimmern, gemeinsamen Aufenthaltsräumen wie Wohnküchen
 - Cafeteria mit Mehrzweckraum und Terrasse;
 - Räume für die Verwaltung;
 - Produktionsküche;
 - Wohlfühlbäder und Räume für Körperpflege und Wellnessanwendungen;
 - Bereitschaftsräume für Pflegekräfte;
 - Veranstaltungs- und Therapieräume;
 - Besprechungs- und **Personalaufenthaltsräume**;
 - Neben- und Technikräume **inkl. Müllraum und Presscontainer**;
 - **Trafostation**;
 - Außenstellplätze und Carports, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem „Seniorenzentrum“ stehen;

- geschützter Garten.

- 1.2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.500 m².
- 2.2. Die Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO um bis zu 1.500 m² bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 4.000 m² überschritten werden.
- 2.3. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,5 m. Die Wandhöhe bemisst sich von der festgesetzten Höhe am Höhenbezugspunkt an der Baugrenze gemäß Planzeichen A.3.2 bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
- 2.4. Die Wandhöhe darf durch Lichtkuppeln und haustechnische Anlagen um eine Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, sofern die Bauteile um mindestens das Doppelte ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.
- 2.5. Die mit Planzeichen A.3 festgesetzte Baugrenze darf durch Lichtschächte um max. 1,0 m auf insgesamt bis zu 10 m Länge überschritten werden.
- 2.6. Die Lage der mit Planzeichen A.11 zulässigen Trafostation darf innerhalb des Baulands verschoben werden.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer. Diese sind ab einer Größe von 20 m² auf mind. 60 % der Dachfläche mit mind. 10 cm durchwurzelbarem Substrat zu begrünen.
- 3.2. Dachaufbauten sind nur für technisch erforderliche Anlagen sowie zur solaren Nutzung zulässig.
- 3.3. Innerhalb der gem. Planzeichen A.4.2 festgesetzten Fläche für den Lichthof sind Abgrabungen zur Belichtung bis zum gem. A.3.2 festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Ansonsten sind Geländeangleichungen zur Herstellung der Erschließung als Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m bzw. als Abgrabungen bis 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig, **nicht jedoch an der Grundstücksgrenze**.
- 3.4. Stützwände im Bereich des Lichthofs gemäß Planzeichen A.4.2 sind auf eine Höhe von max. 4,0 m zzgl. einer Absturzsicherung durch Geländer beschränkt. Als Höhenbezugspunkt gilt der am Lichthof festgesetzte Höhenbezugspunkt gem. A.3.2. Ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen.
- 3.5. Mauern als Gestaltungselemente im Baugrundstück sind bis max. 0,6 m Höhe zulässig, müssen dabei dem Gelände folgen und dürfen nicht abgetreppt werden. Mauern als Einfriedungen sind nur in den festgesetzten Flächen für Nebengebäude gemäß Planzeichen A.4.1 bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
- 3.6. Einfriedungen als Zäune sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig, in Bereichen mit besonderen Schutzansprüchen der Bewohner auch bis max. 1,8 m. Alle Einfriedungen müssen jedoch mind. 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden hin einhalten. Sie sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden einhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Abweichend von der Stellplatzsatzung des Marktes Peiting sind mindestens 24 Stellplätze sowie mindestens 20 Fahrradabstellplätze zu errichten. Stellplätze sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen A.4.3 zulässig.
- 4.2. Nebengebäude sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe für das angebaute Nebengebäude nordwestlich der Baugrenzen beträgt max. 4,2 m sowie für das Nebengebäude südöstlich der Baugrenzen 3,5 m zum Höhenbezugspunkt am Nebengebäude gem. A.3.2. Carports mit maximal 3,0 m Wandhöhe sind nur innerhalb der südlichen Fläche für Stellplätze gem. A.4.3 zulässig. Innerhalb der im Süden festgesetzten Fläche für Nebengebäude westlich der Fl. Nr. 1421/14 sind Nebengebäude auf eine Größe von insgesamt max. 30 m² beschränkt.
- 4.3. Abfall- und Wertstoffbehälter sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebengebäude oder der Baugrenzen des Hauptgebäudes unterzubringen

5. Immissionsschutz

- 5.1 Schutzbedürftige Außenwohnbereiche: Vor Nutzungsaufnahme ist die mit Planzeichen A.7 festgesetzte Lärmschutzanlage entlang der westlichen Grenze des „beschützenden Gartens“ in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlage muss mindestens eine Höhe von mind. 2,0 m und max. 2,2 m über dem Höhenbezugspunkt an der Lärmschutzanlage gem. Planzeichen A.3.2 aufweisen. Die Lärmschutzanlage muss unabhängig vom Material witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein sowie ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 20 \text{ dB(A)}$ aufweisen. Lageabweichungen um bis zu 1,0 m sind zulässig. Eine Glaswand ist mit senkrechten Streifen mit max. 10 cm Abstand gegen Vogelschlag zu sichern.
- 5.2 Passiver Schallschutz: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Wohnzimmer), die über die mit Planzeichen A.10.1 bis 10.3 farbig gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

6. Grünordnung

- 6.1. Entlang der Lorystraße sind mind. 3 mittel- oder großkronige Laubbäume im Abstand von maximal 5 m zur Erschließungsstraße zu pflanzen.
- 6.2. Stellplätze sind nach maximal 5 Querparkern durch Baumpflanzungen zu gliedern.
- 6.3. Darüber hinaus gelten folgende Pflanzpflichten für weitere Laubbäume und Sträucher auf dem Baugrundstück: Zusätzlich zu C.6.1 sind weitere 5 mittel- oder großkronige Laubbäume sowie 10 mind. kleinkronige oder Obstbäume zu pflanzen, gemäß C.6.2 zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. An den westlichen und östlichen Rändern des Baugrundstücks sind insgesamt mindestens 15 Sträucher in Kleingruppen zu pflanzen. Zusätzlich sind östlich der Stellplätze mit Zufahrt von der Lorystraße Sträucher zu pflanzen und als Schnitthecke mit 1,0 bis 1,5 m Höhe zu entwickeln.
- 6.4. Alle gemäß Festsetzung C.6.1 bis C.6.3 zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Laubgehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für mittel- und großkronige Bäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für kleinkronige Bäume StU. 16-18 cm, für Obstbäume 3 x v. StU. 12-14 cm und für Sträucher 3 x v., Höhe mind. 98 cm. Die Pflanzungen haben fachgerecht innerhalb der auf die Nutzungsaufnahme folgenden

Pflanzzeit zu erfolgen. Für die Bäume ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum in Anlehnung an ZTV-Vegtra-Mü (siehe Begründung) vorzusehen und von neu zu verlegenden Sparten freizuhalten.

- 6.5. Die private Grundstücksfläche „Blumenwiese“ gemäß Planzeichen A.12 ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit als artenreiche Blumenwiese mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 17 und mind. 50 % Kräuteranteil sowie mind. 30 Arten anzusäen. Diese ist 1-2-schüurig zu mähen (1. Schnitt nicht vor 15.6.), das Mähgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Die Pflanzung von Bäumen ist zulässig.
- 6.6. Die Fassaden sind auf der Ost-, Süd- und Westseite zu mind. 50 % der Fassadenlänge mit Rankgehölzen zu begrünen. Es ist mind. 1 Rankgehölz je 4 lfm zu begrünender Fassadenlänge zu pflanzen. Hierfür sind entsprechende Rankkonstruktionen anzubringen.
- 6.7. Die gemäß Planzeichen A.7 festgesetzte Schallschutzwand sowie Stützmauern ab 1,0 m Höhe sind durch Kletterpflanzen, mind. 1 Stück je lfm, zu begrünen oder am Fuß mit Sträuchern, mind. 1 je lfm, unterhalb zu bepflanzen.

7. Artenschutz

- 7.1. An der westlichen Grundstücksgrenze zur Bahn hin ist vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun zu errichten und für die Dauer der Baustelle aufrecht zu erhalten. Dieser muss im Norden an der Nordgrenze und Süden nach Osten um jeweils 10 m über das Baufeld fortgeführt werden. Hierfür ist die Vegetation in einem Bereich von 5 m zur Bahnstrecke am westlichen Rand des Baugrundstücks bereits ab 1.3. im Jahr des Baubeginns abzumähen und kurz zu halten (Aufwuchs max. 10 cm).
- 7.2. Glasflächen ab einer optisch von außen nicht durch mind. 5 cm breite Markierungen unterbrochenen Größe von 4 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern.
- 7.3. Lampen im Außenbereich sind nur mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu zulässig. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen zu verwenden, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Die Außen-Lampen sind mittels Bewegungsmelder zu steuern, eine ganznächtlige Beleuchtung ist nur in sicherheitsrelevanten Bereichen zulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Auf die Satzungen des Markts Peiting über die Herstellung von Stellplätzen vom 05.04.2025 i.d.F. vom 19.09.2025 sowie über Einfriedungen vom 24.10.2013 wird hingewiesen.
- 1.2. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Bahnstrecke 5444 Schongau-Peißenberg-Weilheim. Pflanzungen und bauliche Anlagen müssen die Mindestabstände von 2,0 m zu den Kabelanlagen sowie Pflanzungen zusätzlich den Mindestabstand von 6 m zur Gleisachse einhalten. Maßgeblich ist die übliche Kronentraufe.

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1. Auf die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend den gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend den Ergebnissen der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen. **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.
- 2.2. **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1. Die Abfallsammelbehälter sind am jeweiligen Abholungstag an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereit zu stellen und nach der Entleerung abzuholen.
- 3.2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Im Planungsgebiet wird auf die hohe Schwankungsbreite des Grundwasserleiters hingewiesen. Es ist von einem Mittelgrundwasserstand von 712,00 m ü. NHN und Bemessungswasserstand von 716,00 m ü. NHN auszugehen. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser zu sichern.
- 4.2. Für entsprechende Maßnahmen mit Eingriffen ins Grundwasser sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o. ä. ist rechtzeitig mit dem Markt Peiting abzustimmen (Einleitgenehmigung) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.
- 4.3. Auf möglicherweise abfließendes Wasser wird hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 4.4. Es können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Um Schäden durch bei Starkregen abfließendes Wasser zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
- 4.5. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden. Der Nachweis über die ordnungsgemäße und den Regeln der Technik entsprechende Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hierzu ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zu stellen.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Der Anspruch der innerhalb des Geltungsbereichs entstehenden Immissionsorte auf Schutz vor anlagenbedingten Geräuschemissionen wird demjenigen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleichgesetzt.
- 5.2. Die Schalltechnische Untersuchung der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB vom 17.04.2026, Bericht Nr. PEI-7202-02 / 7202-02_E0 ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten. Sollte der im Gutachten genannte Betriebsumfang (insbesondere der Anlagentechnik) abweichen, ist eine schalltechnische Neubewertung erforderlich.
- 5.3. Baulicher Schallschutz: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Peiting hat in der Sitzung vom 17.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Seniorenzentrum an der Lorystraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.04.2026 gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 in der Fassung vom 28.04.2026 hat in der Zeit vom 03.06.2026 bis 03.07.2026 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB)
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 in der Fassung vom 28.04.2026 erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2026 (§ 4 Abs.2 BauGB).
4. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 15.09.2026 gebilligten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 in der Fassung vom 15.09.2026 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4a Abs.3 BauGB).
5. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 in der Fassung vom 15.19.2026 erfolgte mit Schreiben vom (§ 4a Abs.3 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 in der Fassung vom, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Ausgefertigt: Peiting, den

(Siegel),
1. Bürgermeister Ostenrieder

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Peiting, den

(Siegel),
1. Bürgermeister Ostenrieder