



Stadt
Weilheim

Bebauungsplan „Singerstraße“ Nr. 195 mit integrierter Grünordnung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung

Fassung vom 20. April 2021
Geändert / ergänzt am 25. Januar 2022
Geändert / ergänzt am 02. Juni 2022

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
Allgemeines	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
§ 4. Stellplätze und Garagen	7
§ 6. Bauliche Gestaltung.....	8
§ 7. Versorgungsanlagen / Leitungen.....	9
§ 8. Grünordnung	10
§ 9. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
§ 10. Immissionsschutz.....	13
§ 11. Klimaschutz.....	15
§ 12. Kinderspielplatz.....	15
§ 13. Ordnungswidrigkeiten	15
§ 14. In-Kraft-Treten.....	15
Textliche Hinweise	16

Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Stadt Weilheim in ihrer Sitzung vom 17.10.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB für das Baugebiet „Singerstraße“ in Weilheim beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 02.06.2022
2. Textliche Festsetzungen vom 02.06.2022
3. Verkehrsgutachten INGEVOST vom Dezember 2019
4. Schalltechnische Untersuchung BEKON vom 10.01.2022
5. Fließweganalyse Büro KOKAI vom 24.01.2022

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Nach § 2, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Stadt Weilheim folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan „Singerstraße“ Nr. 195 mit integriertem Grünordnungsplan

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 „Singerstraße“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 02.06.2022, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Allgemeines

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 02.06.2022
2. Textliche Festsetzungen vom 02.06.2022
3. Verkehrsgutachten INGEVOST vom Dezember 2019
4. Schalltechnische Untersuchung BEKON vom 10.01.2022
5. Fließweganalyse Büro KOKAI vom 24.01.2022

Beigefügt ist: die Begründung in der Fassung vom 02.06.2022

§ 1 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- 2.2 Nicht zulässig sind:
- Nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen


§ 2 Maß der baulichen Nutzung



- 2.1 GRZ = 0,35 Grundflächenzahl (GRZ I) (§19 BauNVO) als Höchstmaß. Hierzu zählen auch Terrassen, Balkone und vortretende Loggien. Überschreitungen sind zulässig durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,70 (GRZ II).
- 2.2 GF Geschossfläche (GF) (§20 BauNVO) als Höchstmaß, sie wird durch Planeintrag festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- 2.3 I Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß.
III Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das dritte Geschoss im Dachgeschoss liegen muss.
IV Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO) als Höchstmaß, wobei das vierte Geschoss (als Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss) im Dachgeschoss liegen muss.
- 2.4 Firsthöhe Firsthöhe FH (oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Die höchstzulässige

Firsthöhe wird durch Planeintrag festgesetzt. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine dürfen die Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses.

- 2.5 Wandhöhe Wandhöhe WH (oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand (Traufe) mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand) Sie wird durch Planeintrag festgesetzt. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses.
- 2.6 Fertigfußbodenhöhe Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses FFBEG wird durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.7 Nebenanlagen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, davon ausgenommen sind ausschließlich überdachte Fahrradstellplätze mit einer max. Grundfläche von 10 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,75 m / einer Giebelhöhe von max. 3,00 m ab OK Gelände zulässig. Gartengerätehäuser o.ä. sind unzulässig.



§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).
- 3.2  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen (z.B. Loggien) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (max. 2 m² je Überschreitung) zulässig.
- 3.3A Abstandsflächen Es gelten (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO).

- | | | |
|------|---|--|
| 3.3B |  | Bereich, in dem die Abstandsflächenvorschriften der BayBO nicht eingehalten werden müssen. |
| 3.4 |  | Hauptfirstrichtung verbindlich für das Dach des Hauptgebäudes, (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). |
| 3.5 | Wohnungen | Kellergeschosswohnungen sind nicht zugelassen. |
| 3.6 | Wintergärten | Anbauten wie Terrassenüberdachungen oder Wintergärten in leichter Holz-Glas-Konstruktion bzw. Metall-Glas-Konstruktion sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m und einer Gesamtfläche von maximal 15 m ² – auch über die Baugrenze hinaus – zugelassen. Die Wandhöhe darf ein Maß von 2,50 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittkante Außenwand/ Dachaußenhaut an der Traufseite, nicht überschreiten. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. |

§ 4. Stellplätze und Garagen

Für das Baugebiet wird eine Tiefgarage festgesetzt. Sofern eine oberirdische Einhausung der Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrt errichtet wird, ist diese schallabsorbierend zu erstellen. Das Tor ist in der unteren Ebene anzuordnen. Oberirdische Garagen oder Carports sind unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

- | | | |
|-----|---|--|
| 4.1 |  | Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen. Es ist nur eine Tiefgaragenein-/ausfahrt zulässig. |
| 4.2 |  | Umgrenzung der Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen. |
| 4.3 | Zahl der Stellplätze | Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden. |
| 4.4 | Bodenversiegelung | Der Oberflächenbelag der oberirdischen Stellplätze und Zufahrten muss wasserdurchlässig sein (z.B. Ausführung als |

Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Baugrundstück fach- und regelgerecht zu versickern. Alternativ kann in Absprache mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde die Einleitung in den benachbarten Waitzackerbach in Betracht gezogen werden. In jedem Fall sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten.

- 4.5 Fahrradabstellplätze Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Sie dürfen die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist zulässig. Der Boden sollte mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden, die Bedachung als Gründach wird empfohlen.

§ 6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Dachform, Dachneigung, (Dach der Hauptgebäude)
SD Dachform Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung)
Dachneigung 40° bis 46° (Mindest- und Höchstmaß)

Alle weiteren Dachformen sind unzulässig.

- 6.2 Wiederkehre Wiederkehre (Nebengiebel) sind unzulässig
- 6.3 Bedachung Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Anthrazit zulässig. Bei Flachdachgauben und Schleppgauben sind auch Metalldeckungen zulässig. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall sowie lichtdurchlässige Kunststoffplatten (z.B. Doppelstegplatten) zulässig.
- 6.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten
Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Dachgauben (allseitig von

Dachflächen umgeben) oder Zwerchgiebel (die Traufe unterbrechend) sind einzeln bis zu einer Breite von 6,00m zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie untereinander muss mind. 1,25m betragen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 0,50m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Die Dachaufbauten - mit Ausnahme von Loggien und Balkonen- sind als Giebelgauben (stehende Gaube) oder als Schleppegauben auszuführen.

- 6.5 Balkone Die höchstzulässige Einzelgröße der Grundfläche für Balkone und Loggien beträgt 15m². Dachterrassen sind unzulässig.
- 6.6 Geländeänderungen Abgrabungen und Aufschüttungen über die Angleichung an benachbarte Grundstücke hinaus sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 6.7 Einfriedungen Zur Einfriedung von Grundstücken ist nur die Verwendung von Drahtzäunen- oder Holzzäunen mit einer Höhe von 1,20 m und mind. 0,10 m Bodenfreiheit zulässig. Zaunsockel sind nicht gestattet. Mauern oder Gabionenwände und Sichtschutzwände sind nicht zugelassen. Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.
- 6.8 Fassadengestaltung Die Fassaden der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen sind zulässig. Gauben dürfen mit Blechverkleidungen oder wetterbeständigen Fassadenplatten aus z.B. Melaminharz o.Ä. verkleidet werden. Alle anderen Fassadenoberflächen sind unzulässig.

§ 7. Versorgungsanlagen / Leitungen / Abfall

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

Sämtliche Müll- und Abfallbehälter sind in der Tiefgarage zu platzieren. Eine oberirdische Lagerung von Müll jeglicher Art ist unzulässig. Lediglich am jeweiligen Abholtag sind die entsprechenden Müllbehälter an der Singerstraße zur Abholung bereitzustellen.

§ 8. Grünordnung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrag auf Nutzungsänderung ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8.1 Baumpflanzungen ohne Standortfestsetzungen

Es sind mindestens 7 Bäume der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft am Grundstück zu erhalten. Abgehende Bäume sind nachzupflanzen.

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea briotIII	rotblühende Kastanie
Aaesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuß
Sorbus aucoparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

8.2 Büsche und Heckenpflanzungen

Es sind auf mindestens 100 m² Fläche Buschanpflanzungen vorzusehen. Hierbei sind einheimische Büsche auszuwählen.

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

Artenliste:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Bei gemischten Heckenpflanzungen sind Koniferen und buntlaubige Gehölze untersagt.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind nicht zulässig.

8.3 Überdeckung der Tiefgarage

Als Kompensationsmaßnahme für die flächenmässige Ausdehnung der Tiefgarage ist die Überdeckung der Tiefgarage außerhalb von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 60 cm herzustellen.

8.4 Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung des letzten Gebäudes.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

§ 9. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrag auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort weitestmöglich über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden.

Grundsätzlich wird die Realisierung von Zisternen zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück empfohlen.

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Ist keine Versickerung möglich (Abstand zum höchsten GW-Spiegel), kann in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde eine Einleitung in den benachbarten Waitzackerbach in Betracht gezogen werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

§ 10.Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

Hierzu wird festgesetzt:

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

- 1.) Im Plan in der Anlage Bekon01 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.
- 2.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 3.) Im WA2 sind Kinder- und Schlafzimmer so anzuordnen, dass sie über mind. ein ausreichend dimensioniertes stehendes Fenster nach Norden oder Westen gelüftet werden können.
- 4.) Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 3.) vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 7 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- 5.) Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von

Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze

Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen und zu überdachen.

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ bei 500 Hz erreicht werden. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

§ 11. Klimaschutz

Die Verwendung bzw. Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. die Nutzung von solarer Energie in Form von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen wird von der Stadt Weilheim ausdrücklich begrüßt. Sie sind ausschließlich in oder auf der Dachfläche zulässig.

§ 12. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet zu errichten, der von allen Bewohnern des Plangebietes genutzt werden kann. Der Spielplatz ist im Bauantrag darzustellen.

§ 13. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (§ 213 BauGB).

§ 14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Allgemeine Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.

Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehweghinterkante aufgestellt werden.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“, Mabl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung von Spielplätzen.

2. 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.

Es ist mit Grundwasserflurabständen von 2,0 -2,5 m unter GOK zu rechnen. Dadurch können besonderen Anforderungen an die Statik und die Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen („weiße Wanne“) mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eigenverantwortlich zu beachten.

3. Artenschutz

Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken darf im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Lage in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 / HQextrem

Auf die Lage des Plangebiets in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQextrem wird hingewiesen.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Starkregenereignisse

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

7. Denkmalschutz

Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmalern und im Bereich von denkmalgeschützten Ensembles erlaubnispflichtig.

Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von Bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

8. Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen. Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

9. Nachhaltiges Bauen

Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Photovoltaik
- Lüftungskonzept
- Regenerative Energieträger

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 17.10.2019 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 31.03.2022 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.2022 mit 03.05.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.06.2022, Nr. Ö 59 / 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan wird samt Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i.OB, den 25.07.2022

Markus Loth
1. Bürgermeister



Weilheim i.OB, den 25.07.2022

Markus Loth
1. Bürgermeister



Weilheim i.OB, den 25.07.2022

Markus Loth
1. Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht durch Veröffentlichung
Im Amtsblatt am 05. Aug. 2022

Weilheim i. OB, 23. Aug. 2022

(Unterschrift)

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt
Postfach 1664 ☎ 08 81 / 682-0
Telefax 08 81 / 682499
82360 Weilheim i.OB

ANLAGE BEKON01 (aus dem Gutachten BEKON Nr. LA21-444-G01-01):

16.2 Passiver Schallschutz (Maßgeblicher Außenlärmpegel)

