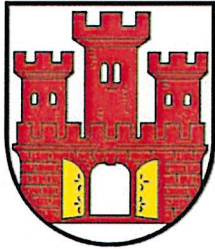


# Stadt Weilheim in Oberbayern



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Parkhaus Krumpperstraße“

### Teil D – Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom: 29.09.2022

#### Auftraggeber:



Stadtwerke Weilheim i.OB KU  
Stadtwerkstraße 1  
82362 Weilheim i.OB

#### Auftragnehmer:



Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

#### Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr  
Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt  
M.Sc. Urbanistik S. Lebedicker

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet Parkhaus nach § 11 BauNVO festgesetzt.
    - (2) Zulässig sind die Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Zweirädern sowie die Errichtung der Zuwegungen zum Parkhaus.
    - (3) Zulässig sind weiterhin alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen Anlagen, die Errichtung einer Energiezentrale und die Errichtung einer Trafostation (beides im Gebäude Parkhaus integriert).
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - (1) Wandhöhe  
Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen dem im Planteil festgesetzten Bezugspunkt (565,70 ÜNN) und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand bzw. Oberkante Attika. Bei Pultdächern ist die höhere Wand maßgeblich.  
  
Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen bis maximal 80 cm über der Oberkante der Dachfläche aufgeständert werden. Die Oberkante der Kamine der Energiezentrale darf bis auf 586,00 üNN zu liegen kommen.
    - (2) Versiegelung  
Die festgesetzte Grundfläche darf inklusive der versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 3.700 m<sup>2</sup> betragen.
  - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise gem. § 22 BauNVO wird in der Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt.
  - 1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
    - (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
    - (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 2,50 m nicht überschreiten.
    - (3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 0,50 m nicht überschreiten.

**1.5 Führung von Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.6 Restbelastungen Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

- (1) Restbelastungen  
Im Bereich der vorhandenen Restbelastungen auf Fl.Nr. 2870 wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht festgesetzt, dass entweder eine Sanierung der Restbelastungen oder eine vollständige Versiegelung zu erfolgen hat.

**1.7 Abstandsflächenrecht**

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**1.8 Immissionsschutz**

- (1) Die Betriebszeit des Parkhauses ist nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.
- (2) Anlieferungen (z.B. Hackgut) sind auf den Zeitraum 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr zu beschränken.
- (3) Anhand einer schalltechnischen Untersuchung ist im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens nachzuweisen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Summe aller Betriebe eingehalten werden, bzw. dass der Betrieb der „Energiezentrale an der Krumpperstraße“ irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.
- (4) Die in der Ansicht West auf Plan-Nr. PKW 05-04-03 von Planungsbüro ZTR Zobel, Tillmann, Rosenbruch GBR, München vom 09.05.2022 mit "Schallschutzpaneele" bezeichneten und hellblau dargestellten Fassadenabschnitte sind gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV GmbH, Köln, Ausgabe 2006), Absorptionssgruppe A3 oder A4 (hoch absorbierend) auszuführen.

- 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO)  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)**
- 2.1. Gestaltung baulicher Anlagen**
- (1) Dachneigungen / Dachformen  
Als Dachformen sind zulässig:
- a) Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0 – 5 Grad
  - b) Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis 15 Grad
  - c) Die Dächer sind unter den PV-Modulen extensiv und zu mindestens 50% intensiv zu begrünen
- (2) Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen / sonstige erforderliche Dachaufbauten
- (2.1) Im Geltungsbereich sind auf maximal der Hälfte der Dachflächen angebrachte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.
- (2.2) Auf allen Seiten sind Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen im Grundriss um 2,00 m von der Außenkante der Fassade einzurücken.
- (2.3) Freistehende Anlagen ohne Gebäudebezug sind nicht zulässig.
- (2.4) Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind in Form von Modulen in den Gebäudefassaden zulässig.
- (3) Werbeanlagen
- (3.1) Pro Grundstück sind objektbezogene Werbeanlagen an den Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> je Gebäude sowie zusätzlich freistehende Werbeanlagen (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 5 m und 3 Fahnenmaste mit einer maximalen Höhe von je 6,00 m zulässig.
- (3.2) Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sowie die Verwendung von grellen Farben sind nicht zulässig.
- (3.3) Die Fassaden sind im Wechsel von Begrünung und einer Außenwandverkleidung ansprechend zu gestalten. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur während der Zeit von 06:00 – 22:00 Uhr erfolgen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei herzustellen.
- (3.4) Werbeanlagen sind auf der Westseite des Gebäudes nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen
- (4.1) Einfriedungen durch Zäune sind im gesamten Geltungsbereich pro Grundstück bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Zaunhöhe ist das geplante Gelände.
- (4.2) Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (4.3) Einfriedungen sind kleintierdurchlässig auszubilden.
- (4.4) Einfriedungen in Form von Gabionenwänden oder Mauern sind nicht zulässig.

### **3. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Allgemeines**

- (1) Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
- (2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach dem Ausfall in gleicher Art und Anzahl an einem geeigneten Standort durch Neupflanzung zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:

Hochstamm, 4xv., mDb., STU 20/25

Mindestpflanzqualität für Strauchpflanzungen

Sol, 3xv, mB, 125-150

- (3) Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je max. 1,00 m in jede Richtung variieren.

#### **3.2 Befestigung der Stellplätze**

- (1) Alle nicht überdeckten Stellplätze im Geltungsbereich sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen oder wasserdurch-lässigem Pflaster zu befestigen.

#### **3.3 Fassadenbegrünung**

- (1) Die Fassaden sind zu insgesamt mindestens 50% zu begrünen.

#### **3.4 Dachbegrünung**

- (1) Die Dächer sind unter PV-Modulen extensiv zu begrünen. Die Substrat-schicht muss hierbei mindestens 6 cm betragen.
- (1) Die extensive Dachbegrünung kann mit Solarkollektoren und Photovolta-ikanlagen in maximal 50% der Dachfläche überstellt werden.
- (2) Die intensive Dachbegrünung erfolgt sowohl auf den Dachflächen der Rampe, als auch auf der Dachfläche des eigentlichen Parkhausgebäu-des in einem umlaufenden 2,00 m breiten Streifen. Die Substratschicht muss hierbei mindestens 25 cm betragen.

### **4. Hinweise**

#### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die max. zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sind in der Planzeich-nung des Bebauungsplanes in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **4.2 Beleuchtung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insektenfreundliche, nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen mit gelbem Licht oder UV freie warm-weiße LEDs) einzusetzen.

#### 4.3 **Denkmalpflege / Archäologie**

Bodeneingriffe jeglicher Art sind dann gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG erlaubnispflichtig, wenn man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich am Ort der Bodeneingriffe Bodendenkmäler befinden.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

#### 4.4 **Altlasten**

Bei Aushubmaßnahmen ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung gegenüber dem Landratsamt Weilheim-Schongau mittels geeigneter Nachweise zu belegen. Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim Schongau sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

Weilheim i.OB, 29.09.2022

Markus Loth  
1. Bürgermeister

