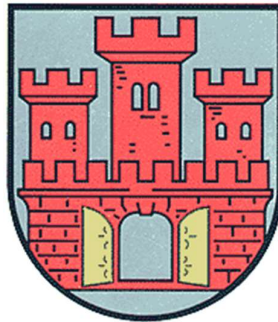


Stadt Weilheim i.OB



Bebauungsplan Seitzstraße/Glanerstraße

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF-

vom 22.02.2024



andreas doktor
dipl.-ing. (fn), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing., Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Verfahren.....	5
3.	Beschreibung des Plangebietes / Ausgangslage	6
3.1	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	6
3.2	Vorhandene städtebauliche Situation	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1	Flächennutzungsplan.....	8
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	9
4.3	Weilheimer Charta	9
4.4	Schutzgebiete	9
5.	Planungsziele	10
6.	Planungskonzept	11
6.1	Städtebauliches Leitbild	11
6.2	Erläuterung der Festsetzungen.....	12
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen und Höhenlagen	14
6.2.4	Bauliche Gestaltung.....	14
6.2.5	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Müllsammelstellen.....	16
6.2.6	Einfriedungen	17
6.2.7	Schallschutz	17
7.	Grünordnung.....	17
7.1	Ziele der Grünordnung	17
7.2	Erläuterung der Festsetzungen zur Grünordnung.....	18
7.2.1	Begrünung auf Tiefgaragen	19
7.2.2	Blühflächen-Insektenschutz	19
7.3	Tabellarische Charakterisierung des Geltungsbereichs	19
7.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
7.5	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	21
7.5.1	Schutzgut Mensch / Wohnen	21
7.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374



7.5.3	Schutzgut Boden.....	23
7.5.4	Schutzgut Wasser.....	25
7.5.5	Schutzgut Klima / Luft.....	26
7.5.6	Schutz Kultur- und Sachgüter.....	26
7.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	26
7.6.1	Schutzgut Mensch / Wohnen.....	26
7.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	27
7.6.3	Schutzgut Boden.....	27
7.6.4	Schutzgut Wasser.....	27
7.6.5	Schutzgut Klima / Luft.....	27
7.7	Zusammenfassung.....	28
8	Städtebauliche Kennwerte.....	29
9	Inkrafttreten.....	30

[Anlagen]

- [Anlage 1 – GR_{HA}- / GRZ WA-Nachweis - tabellarische Darstellung vom 22.02.2024 (8 Seiten / A4)]
- [Anlage 2 – Flächennachweise in Plandarstellung M 1/1000 vom 22.02.2024 (1 Seite / A3)]
- [Anlage 3 – Baumbestandsplan M 1/1000 vom 04.11.2022, erg. 16.02.2024 (1 Seite / A3)]
- [Anlage 4 – Baumkataster vom 12.03.2021, ergänzt 15.02.2024 (1 Seite / A4)]
- [Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung der einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche sowie Beurteilung der Geräuschimmissionen der geplanten Tiefgaragen bzw. Parknutzung (M165718_04) vom 27.07.2023 (38 Seiten Textteil + 5 Seiten Anhang A + 4 Seiten Anhang B)]
- [Anlage 6 – Schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Anlagengeräuschen (M165718_05) vom 13.12.2023 (23 Seiten Textteil + 6 Seiten Anhang)]



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
fax 08171 . 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Hersching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Begründung, Fassung vom 22.02.2024

1. Anlass und Ziel der Planung

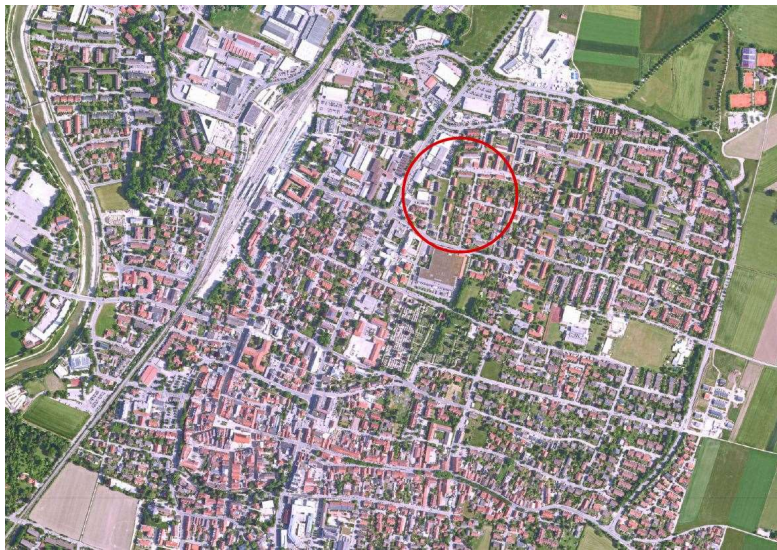
Da sich die Bestandsgebäude Seitzstraße 4, 6, 8 und 11 in einem schlechten baulichen Zustand befinden und sich mit vertretbarem Aufwand nicht zufriedenstellend umbauen bzw. ertüchtigen lassen, wurde durch die städtische Wohnbau GmbH Weilheim angesichts der stetig steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Oktober 2020 ein eingeladenener, städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

Ziel dieses Wettbewerbs war es, neben einem neuen Verwaltungsgebäude, Vorschläge für ein verdichtetes, innerstädtisches Wohnen zu erarbeiten.

Der Bebauungsplan Seitzstraße/Glanerstraße erweitert den ursprünglichen Umgriff des BP Seitzstraße, Aufstellungsbeschluss 28.01.2021 um die östlich der Glanerstraße, sowie nördlich der Steinlestraße befindlichen Flurstücke, da auch die hier befindlichen Bestandsgebäude der Wohnbau GmbH Weilheim überplant werden sollen.

Im Mai 2023 wurde beschlossen das Grundstück Seitzstraße 9, Flur-Nr. 2848/24 auch in den Umgriff des Bebauungsplanes aufzunehmen, da die auf dem Grundstück befindliche gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und seitens des Grundstückseigentümers eine Wohnnutzung angestrebt wird.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Nachverdichtung der vorhandenen Bauflächen geschaffen werden.



Luftbild / Lage im Stadtgebiet
(Bildrechte: Bay. Vermessungsverwaltung)



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



2. Verfahren

Der Bebauungsplan Seitzstraße/Glanerstraße der Stadt Weilheim i. OB dient der Nachverdichtung und/oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und wird daher gem. § 13a BauGB als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine umweltprüfungsrelevanten Vorhaben nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 geplant. Die Planung hat aller Voraussicht nach keine Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ferner davon ausgegangen, dass eine Nachverdichtung bereits rechtlich zulässig wäre. Ausgleichsflächen müssen folglich nicht ausgewiesen werden.

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat am 15.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Seitzstraße/Glanerstraße beschlossen.

Dem Architekturbüro Andreas Doktor, Wolfratshausen und dem Landschaftsarchitekturbüro Monika Treiber, Herrsching, wurde die Erstellung des qualifizierten Bebauungsplans übertragen.



andreas doktor
dipl.-Ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Begründung, Fassung vom 22.02.2024



3. Beschreibung des Plangebietes / Ausgangslage

3.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in Weilheim östlich der Olympiastraße und nördlich der Kaltenmoserstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2836/1, 2837, 2837/1, 2837/5, 2837/6, 2837/9, 2837/11, 2837/13, 2838/8 Teilfl., 2838/12, 2838/13, 2839 Teilfl., 2839/2 Teilfl., 2840/21 Teilfl., 2840/22 Teilfl., 2840/24 Teilfl., 2848/15, 2848/24 und 2862/8 Teilfl. der Gemarkung Weilheim.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,15 ha.

3.2 Vorhandene städtebauliche Situation

Die Grundstücke westlich und östlich der Glanerstraße mit den Flurnummern 2837/5, 2837/6 und 2838/12 befinden sich im Eigentum der Stadt Weilheim und wurden der Wohnbau GmbH Weilheim in den 1950er /1960er Jahren im Erbbaurecht übertragen.

Auf den Grundstücken befinden sich derzeit insgesamt acht Wohngebäude aus den 1950er Jahren die überplant werden sollen.

Auf der Flurnummer 2848/15, nordwestlich der Seitzstraße, befand sich ebenfalls ein solches Wohngebäude, welches bereits abgebrochen wurde.

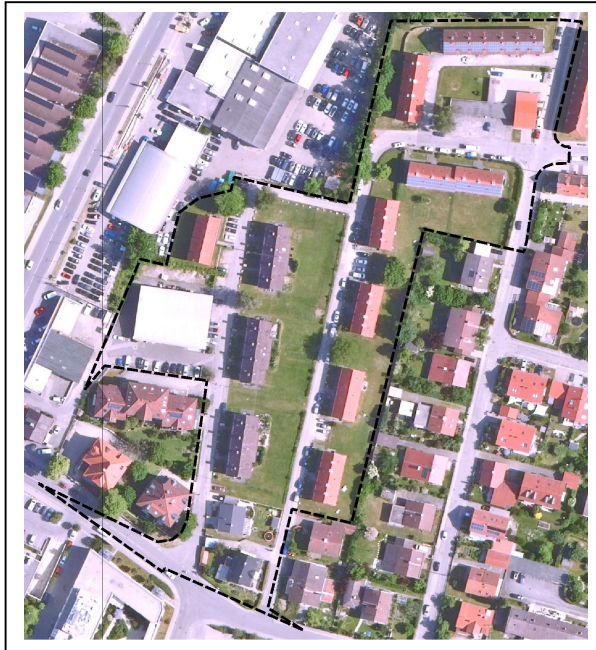
Das Grundstück mit der Flurnummer 2837 dient als Verbindungsstraße zwischen Seitz- und Glanerstraße und ist derzeit noch nicht öffentlich gewidmet.

Dieses soll im Zuge der Überplanung eine öffentliche Widmung erhalten.

Auf den Flurnummern 2837/9 und 2837/11, nördlich der Steinlestraße stehen zwei größere Wohngebäude sowie eine Garagenanlage und ein Lagergebäude der Wohnbau GmbH Weilheim auf in Erbbaurecht übertragenen Grundstücken der Stadt Weilheim. Auch diese sollen überplant werden.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Die beiden südlichen Grundstücke mit den Flurnummern 2837/1 und 2837/13 sind in Privatbesitz und mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die ehemalige Autoglaserei auf der Flurnummer 2848/24 westlich der Seitzstraße ist in Privatbesitz und soll ebenfalls mit einem Wohngebäude überplant werden.

Im Westen und Norden grenzen Gewerbenutzungen (Kfz) an der stark befahrenen Olympiastraße (B2) an. Auf der Ostseite liegt ein weitläufiges, ruhiges Wohngebiet. Im Süden, jenseits der Kaltenmoserstraße, befindet sich ein Einkaufszentrum.

Das Planungsgebiet fällt von der Kaltenmoserstraße kommend entlang der Seitzstraße von Süd nach Nord um ca. 7m ab.

Entlang der Glanerstraße fällt das Gelände um ca. 5,5m bis zur Einmündung der Fl.-Nr. 2837 ab, ehe es bis zur Kreuzung Äblstraße mit der Steinlestraße wieder um ca. 3m ansteigt.

Innerhalb des bestehenden Wohngebietes sind nur wenige Einzelbäume vorhanden. An der Nordwestgrenze der Flur-Nr. 2837/9 gibt es einen erhaltenswerten Gehölzbestand mit überwiegend heimischen Gehölzen. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet, vereinzelt gibt es an den Terrassen kleinere Nutzgartenflächen, die von den Bewohnern angelegt worden sind.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes von Süden her erfolgt von der Kaltenmoserstraße über die Seitz-, Glaner- und Äblstraße und von Norden her von der Christoph-Selhamer-Straße über die Äblstraße.



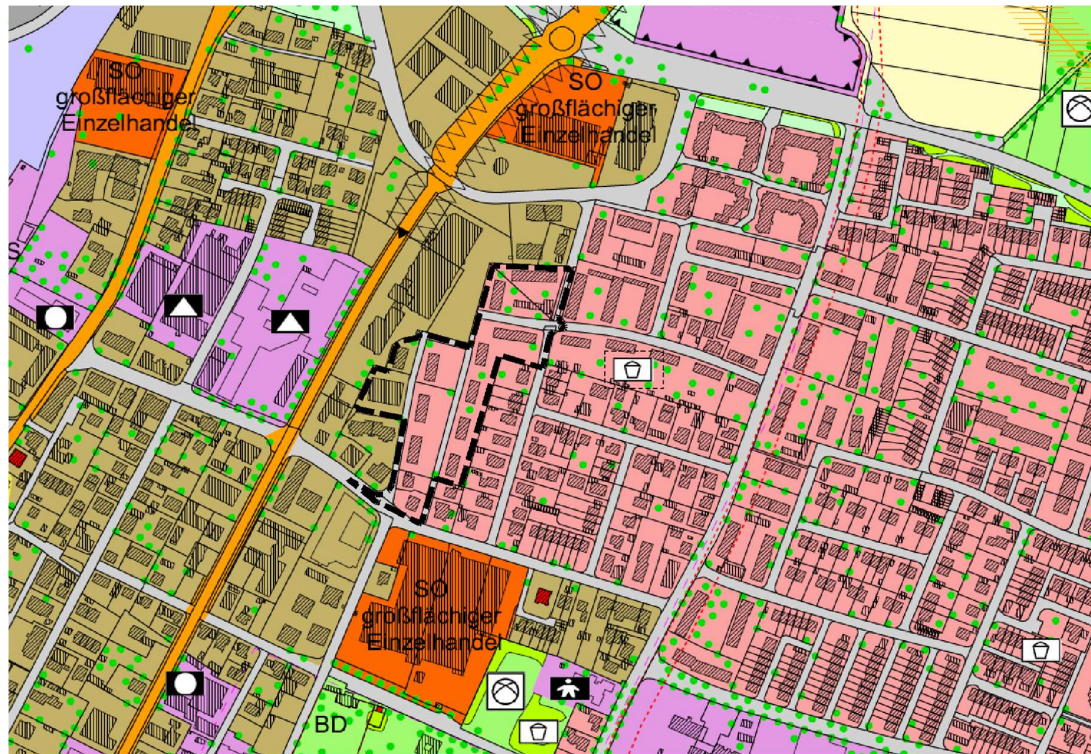
andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB vom 27.03.2019 stellt im Planungsgebiet vorwiegend Wohnbauflächen und westlich der Seitzstraße eine ca. 2.650 m² große Fläche als Gemischte Baufläche dar.

Innerhalb des Wohngebietes sind Einzelbäume dargestellt als Zeichen für eine angestrebte Quartiersbegrünung. Bestandsbäume sind möglichst zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Begründung, Fassung vom 22.02.2024



4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Seitzstraße/Glanerstraße grenzt im Norden der Bebauungsplan „Am Eselsberg“ in der Fassung vom 09.07.1992 an. Dieser sieht für das nördlich der Fl.-Nr. 2837/9 angrenzende Mischgebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 vor. Die Baukörper sind zwei bzw. - an der Äblstraße dreigeschossig mit Satteldächern festgesetzt.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Reihe von Satzungen und Verordnungen der Stadt Weilheim i. OB.

Unter anderem gelten folgende Satzungen:

- Satzung über die Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen in der ab 01.01.2024 gültigen Fassung.
- Satzung der Stadt Weilheim i. OB über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 26.09.2013

4.3 Weilheimer Charta

Die Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau, vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB. beschlossen am 18.03.2021, soll als Leitschnur und Handlungsfaden für zukünftige Wohnbebauungen dienen.

In diesem Sinne ist sie auch Basis für die Entwicklung des Bebauungsplanes Seitzstraße/Glanerstraße.

4.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



5. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbauflächen geschaffen werden.

Für den Bebauungsplan Seitzstraße/Glanerstraße werden nachfolgende Planungsziele formuliert.

Stadtgestalt / Nutzung:

- Städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes mit Nachverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung, der Nähe zur Olympiastraße mit seinen Gewerbegebäuden und der besonderen Geländesituation.
- Vielfalt an Wohnungsgrößen, größtenteils sozial gefördert, um ein Angebot für verschiedene Alters- und Familienstrukturen zu schaffen
- Schaffung attraktiver und unterschiedlich nutzbarer Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität

Verkehr und Erschließung:

- Neuordnung des Kfz-Verkehrs in Seitz- und Glanerstraße
- Vorrang von Fuß- und Fahrradverkehr von Autoverkehr

Grünordnung:

- Schutz der erhaltenswürdigen Bestandsbäume
- Schutz des Gehölzbestandes an der nordwestlichen Planungsgrenze
- Begrünung des Straßenraumes mit Bäumen
- Eingrünung des Geschosswohnungsbaus mit Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot zur Pflanzung von Bäumen
- Schutz von heimischer Flora und Fauna
- Beibehaltung vorhandener Kaltluftschneisen
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Anlage von altersgerechten Spielplätzen und Aufenthaltsräumen im Freien.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen tragen dazu bei, die baulichen Eingriffe weitgehend umweltverträglich zu gestalten und die Qualität der innerstädtischen Freiflächen zu erhöhen.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Leitbild

Die städtebauliche Struktur des Wohnquartiers soll die Voraussetzung für ein qualitativvolles und nachhaltiges Wohnen in fußläufiger Nähe zu Zentrum, Bahnhof, verschiedenen Schulen und Einrichtungen des öffentlichen Lebens ermöglichen.

Das Quartier befindet sich zwischen Gewerbeflächen im Westen und Nordwesten, Geschosswohnungsbauten aus den 1950-er Jahren im Nordosten und heterogener Wohnbebauung jüngerer Vergangenheit im Osten.

Die beiden im südlichen Teil des Wohnquartiers befindlichen Einfamilienhäuser erhalten ein höheres Baurecht, um die Möglichkeit einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu bekommen.

Im Anschluss an die beiden Bestandseinfamilienhäuser im Mündungsbereich der Seitz- in die Kaltenmoserstraße beginnt das Gelände nach Norden hin stark abzufallen. Die nun folgenden Geschosswohnungsbauten nehmen mit Ihrer ansteigenden Höhenentwicklung diese Situation auf und schlagen so die Brücke zu den dominanten Gewerbebauten und dem wieder ansteigenden Gelände im Norden des Geltungsbereiches.

Die drei winkelförmigen Baukörper östlich der Seitzstraße sind so angeordnet, dass zur Westseite (Schalleintrag von der Olympiastraße) eine bauliche Abgrenzung erfolgt. Dadurch öffnet sich die Bebauung zu den östlich der Glanerstraße geplanten Baufelder und bildet mit diesen drei ruhige Gartenhöfe. In den Wohnhöfen werden Spielplätze und Aufenthaltsflächen unterschiedlicher Ausprägung angeboten.

Auch der winkelförmige Baukörper westlich der Seitzstraße schirmt mit seiner Nordwestfassade den Verkehrslärm der Bundesstraße ab und schafft damit eine günstigere Wohnsituation für das gesamte Quartier östlich davon.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Am Ende der Glanerstraße steigt das Gelände zur Steinlestraße wieder an. Die Baufelder an der Steinlestraße werden Nord-Süd ausgerichtet und erhalten ebenfalls begrünte, jedoch privatere Gartenhöfe.

Die Kfz-Erschließung des Wohnquartiers mit rund 210 Wohnungen erfolgt vorwiegend über die Seitzstraße. Hier befinden sich auch die Zufahrten zu den Tiefgaragen unter den Baufeldern Seitzstraße 4, 6, 8 und 9 sowie der begrünten Parkplatzfläche auf der Fl.-Nr. 2848/15.

Die neustrukturierte Glanerstraße bleibt Einbahnstraße für den Kfz-Verkehr, wird mit ihrer nunmehr mäandrierenden Wegführung jedoch als verkehrsberuhigte Spielstraße mit Fahrradverkehr auch in Südrichtung ausgebildet. Der urbane Charakter dieses Straßenraumes bietet in Verbindung mit den drei entstehenden unterschiedlich gestalteten Hofsituationen Platz für verschiedenste Aktivitäten der Bewohner.

Vorhandene Lücken im Gehwegnetz werden im Bebauungsplanentwurf geschlossen. So wird der abrupt endende Gehsteig der Kaltenmoserstraße in die Seitzstraße geführt. Hier haben die Fußgänger die Möglichkeit entlang der Seitzstraße auf einem straßenbegleitenden Gehweg zu bleiben oder südlich des ersten Baufeldes in die verkehrsberuhigte Glanerstraße zu wechseln. Im weiteren Verlauf wird auch der unterbrochene Fußweg in der Steinlestraße und Äblstraße weitergeführt.

6.2 Erläuterung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

- Die Wohnbauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Dies entspricht dem Gebietscharakter der östlich der Seitzstraße umgebenden Bebauung.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll Nichtwohnnutzungen im Sinne des § 4 BauNVO ermöglichen und so das Quartier hinsichtlich einer langfristigen Stadtentwicklung tragfähig machen. Zur Vermeidung von Störungen der Wohnnutzung, insbesondere durch Gewerbe- und Verkehrslärm, sind jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Absatz 3, Nrn. 1, 4, 5 nicht zulässig.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für jeden Bauraum wird die maximal zulässige Grundfläche (GR_{1HA}) der Hauptanlage sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR_2) für Hauptanlagen plus Nebenanlagen angegeben.

Zudem ist die maximal zulässige bzw. die zwingende Zahl der Vollgeschosse und eine maximale Wandhöhe bezogen auf OK Fertigfußboden im EG festgesetzt.

Grundfläche GR_{1HA}

Die Grundfläche GR_{1HA} bezieht sich auf den Hauptbaukörper.

Um angemessenen Spielraum für die Anordnung von Terrassen und Balkonen zu erhalten, darf die maximal zulässige GR um 10 % für die Anordnung von Terrassen sowie Balkonen innerhalb der Baugrenzen überschritten werden.

Grundfläche GR_2

Die maximal zulässige Grundfläche GR_2 für Hauptanlagen plus Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14) wird festgesetzt, um die weitere Versiegelung der Flächen zu begrenzen.

Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird vereinzelt maximal zulässig, da wo städtebaulich belangvoll zwingend festgesetzt, um eine sinnvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Geländesituation zu gewährleisten.

In der geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2021 vom 23. Dezember 2020) ist der Begriff Vollgeschoss nicht mehr enthalten. Gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021 gilt die bisherige Definition aus der BayBO 1998 aber weiterhin. Demzufolge sind Vollgeschosse diejenigen Geschoße im Haus oder Gebäude, die einerseits vom Keller her vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche des umgebenden Grundstücks liegen und die andererseits über zumindest zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Maßgeblich für die Höhe ist die Geschosshöhe von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante (OK) der Dachhaut.

Die Wandhöhen werden entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse ab Oberkante des Fertigfußbodens im EG als Höchstmaß festgesetzt.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Sie ermöglichen bei den Baufeldern mit geneigten Dächern gut proportionierte Baukörper und bei den Baufeldern mit Flachdächern ausreichend Höhe auch für Holzhybridbauweise und für intensiv begrünte Dächer.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen und Höhenlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Sie sind in der Seitzstraße so angeordnet, dass zur Westseite (Schalleintrag von der Olympiastraße) eine bauliche Abgrenzung erfolgt. Dadurch öffnet sich die Bebauung Seitzstraße 2, 4 und 6 zu den östlich der Glanerstraße geplanten Baufelder und bildet mit diesen drei ruhige Gartenhöfe. In den Wohnhöfen werden Spielplätze und Aufenthaltsflächen unterschiedlicher Ausprägung angeboten.

Die erweiterten Baugrenzen der Bestandsgebäude der Flurnummern 2837/13 und 2837/1 ermöglichen es den Eigentümern, ihre Anwesen zeitgemäß zu erweitern oder zu erneuern.

Für die Gebäude des Allgemeinen Wohngebiets gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs 5 Satz 1 und 2 BayBO 2021 mit 0,4 H, jeweils aber mindestens 3m.

Die Höhenlagen der Gebäude ist durch die Oberkante des Fertigfußboden Erdgeschoss im Eingangsbereich bezogen auf $\pm 0,00$ über NHN als Höchstmaß festgelegt. Zur genauen Bestimmung, im stark abfallenden Gelände, sind mehrere Höhenbezugspunkte (Gullydeckel) angegeben.

6.2.4 Bauliche Gestaltung

Im Sinne einer nachhaltigen, klimafreundlichen Planung sollen die neuen Geschosswohnungsbauten mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Dies hat, durch Verdunstung nicht nur einen kühlenden Effekt auf die Umgebungsluft, es entlastet auch die Kanalisation (Regenrückhalt).



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Werden Teile der Flachdächer als Dachterrassen ausgeführt, werden diese in Ihrer maximalen Größe begrenzt. Außerdem wird festgesetzt, dass diese Flächen mit einer intensiven Dachbegrünung in gleicher Grundfläche wie die Terrassenfläche zu umpflanzen sind. Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen. Da auch die Nutzung von Solarenergieanlagen geplant ist, wird festgesetzt, dass diese die Gründachflächen zu maximal 50% überdecken dürfen. Solaranlagen sind ab einem Mindestabstand von 1,5m hinter der Attikavorderkante erlaubt und dürfen die zulässige Wandhöhe um maximal 1,2m überragen. Sie sind somit von der Straße und den Freiflächen aus nicht sichtbar. Damit und mit der Festsetzung, dass Absturzsicherungen innerhalb der Attika und als filigrane Stahl- oder Ganzglaskonstruktion auszuführen sind, wird sichergestellt, dass klare, eindeutige Gebäudeattiken entstehen.

Für die Flurnummern 2837/13 und 2837/1 werden Sattel- oder Walmdächer, ohne Gauben, Quergiebel oder Dacheinschnitte festgesetzt. Zur Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Fenster in den Giebelseiten oder Dachflächenfenster zulässig. Angestrebt wird eine ruhige Dachlandschaft. Diese interpretieren zeitgemäß den Bestand nördlich der Kaltenmoserstraße und vermitteln zu den neuen Geschosswohnungsbauten.

Bei Nebengebäuden (Garagen, Carports) und untergeordneten Anbauten an Bestandsgebäude sind Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 12° zulässig. In Hinblick auf ein verbessertes Kleinklima und den verzögerten Regenwasserabfluss ist bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten eine Begrünung der Dächer zulässig. Diese Flächen können auch mit Solaranlagen versehen werden.

Fassaden sind mit Putz in hellen Farbtönen und/oder Platten- bzw. Holzverschalungen in natürlichen und naturnahen Tönen zu versehen, damit ein durchgängiges, freundliches Erscheinungsbild erzielt wird. Aus ökologischen Gesichtspunkten und zur Verbesserung des Kleinklimas sind auch begrünte Fassaden zulässig.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



6.2.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Müllsammelstellen

Das Erschließungskonzept wurde unter 6.1 bereits erläutert.

Die Anzahl der Kfz- und Fahrradabstellplätze gemäß der entsprechenden Satzung der Stadt Weilheim i. OB. ist in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baueingabe nachzuweisen und zu erstellen.

Tiefgaragen, Garagen und offene Stellplätze sind, sofern sie nicht in den Bau-räumen liegen, nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind die ermittelten Stellplätze nachzuweisen.

Um den ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen, ist bei der Anlage sämtlicher Stellplätze, Zufahrten sowie Zuwegungen ein versickerungsfähiger Belag zu wählen.

Die GRZ_{II}gesamt (Hauptanlagen + Stellplätze mit Zufahrten / Nebenanlagen + unterirdische Bauteile) für die Baufelder der Wohnbau GmbH Weilheim (Baufelder 1-4) liegt bei 0,69. Die GRZ_{II}gesamt für Baufeld 7 liegt bei 0,70 (siehe 7. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz).

Diese relativ hohe GR_{II} begründet sich aus der hohen Baudichte und Anzahl der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau (ca. 180). Der erst im Zuge der weiteren Planung hinzugekommene Baukörper Seitzstraße 9 nimmt Form und Kubatur der geplanten Baukörper östlich der Seitzstraße auf und schließt das neue Quartier gegen die Olympiastraße hin ab.

Kompensierend zur hohen Baudichte wirken die begrünten Flachdächer und die Freiflächenbegrünung in den entstehenden ruhigen Wohnhöfen.

Stellplätze für Mülltonnen sind an zentraler Stelle, soweit möglich baulich in die Gebäude zu integrieren oder/und in die Flächen für Nebenanlagen unterzubringen. Sie sind durch Einhausung vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen. Für eine ausreichende Durchlüftung ist zu sorgen. Die Details und die Größe der Sammelstellen sind mit dem Abfallentsorgungsbe-trieb der Stadt Weilheim (EVA) abzustimmen und der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Dächer von Tiefgaragenabfahrtsgebäuden oder Nebenanlagen sind mit begrünten Flachdächern zu errichten und/oder mit Solaranlagen zu versehen. Ihre maximale Wandhöhe darf 3,5m nicht übersteigen. Bei aufgeständerten Solaranlagen darf die zulässige Wandhöhe um maximal 1,2m überschritten werden, um eine optimale Ausrichtung zur Sonne und damit einen maximalen Energieertrag zu gewährleisten.

6.2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten nur in Form von sockellosen senkrechten Gitterstabzäunen, Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis maximal 1,20m Höhe bezogen auf die Geländeoberkante zulässig.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wird für Zäune ein Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10cm festgesetzt.

Mauern und Gabionen-Wände, außer notwendigen Stützmauern z.B. zum Abfangen von Erddruck, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6.2.7 Schallschutz

Auf die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Seitzstraße/Glanerstraße erstellte schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen sowie Beurteilung der Geräuschimmissionen der geplanten Tiefgaragennutzung (Müller BBM, Bericht Nr. M165718/04 vom 27.07.2023) und die schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Anlagengeräuschen (Müller BBM, Bericht Nr. M165718/05 vom 13.12.2023) wird hingewiesen (Anlage 5 und 6 dieser Begründung).

7. Grünordnung

7.1 Ziele der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung in Ergänzung zum Bebauungsplan bewertet die bestehende Situation und untersucht die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Naturhaushalt und die geplante Freiflächensituation.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Für die Grünordnungsplanung ergeben sich unter der Berücksichtigung der Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau folgende Ziele:

- Schutz der erhaltenswürdigen Bestandsbäume
- Schutz des Gehölzbestandes an der nordwestlichen Planungsgrenze
- Begrünung des Straßenraumes mit Bäumen
- Eingrünung des Geschößwohnungsbaus mit Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot zur Pflanzung von Bäumen
- Schutz von heimischer Flora und Fauna
- Beibehaltung vorhandener Kaltluftschneisen
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und wo möglich Nutzung des Niederschlagswassers
- Anlage von altersgerechten Spielplätzen und Aufenthaltsräumen im Freien.

Die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen tragen dazu bei, die baulichen Eingriffe weitgehend umweltverträglich zu gestalten und die Qualität der innerstädtischen Freiflächen zu erhöhen.

7.2 Erläuterung der Festsetzungen zur Grünordnung

Für das Planungsgebiet wird festgelegt, dass je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche 1 Baum erster oder zweiter Wuchsordnung aus der Artenliste gepflanzt wird. Zur Vernetzung von ökologisch wertvollen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes werden 25 Stück heimische Sträucher je 300 m² unbebauter Grundstücksfläche gepflanzt. Innerhalb der wohnungsnahen Freiflächen können 30% Ziergehölze beigemischt werden.

Die Artenliste besteht aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern und wird durch sogenannte Klimabäume ergänzt. Dabei handelt es sich um Bäume, die über 10 Jahre von der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau in Veitshöchheim untersucht worden sind und die besonders gut mit erhöhten Temperaturen, erhöhter Strahlung und Wassermangel auskommen können.

In der Artenliste wird zwischen Bäumen der ersten Wuchsordnung (Höhe ca. 15 – 20 m) und Bäumen der zweiten Wuchsordnung (Höhe ca. 10 – 15 m) unterschieden. Auf den Grundstücken können die Bäume entsprechend dem zur Verfügung stehenden Raum ausgewählt werden.

Für die Eingrünung der einzelnen Baugrundstücke wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert, in dem die Pflanzung dargestellt ist.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



7.2.1 Begrünung auf Tiefgaragen

Bei Tiefgaragen wird eine Überdeckung mit durchschnittlich mindestens 80 cm durchwurzelbaren Substrat festgesetzt. Auf den Tiefgaragen werden wohnungsnaher Freiflächen, Gemeinschaftsgärten und Spielbereiche angeordnet. Für die Pflanzung auf den Tiefgaragen eignen sich die Gehölze der zweiten Wuchsordnung, Sträucher und Obstgehölze. Für Kinderspielbereiche sind nicht giftige, ausreichend Schatten spendende Gehölze zu pflanzen.

7.2.2 Blühflächen-Insektenschutz

Auf den gemeinschaftlichen Grünflächen werden an den Rändern, an den nicht bewegungsintensiv genutzten Bereichen Blühflächen mit Glatthaferwiesenansaat angelegt. Die Wiesenfläche wird zweimal im Jahr gemäht und das Mähgut wird abgefahren.

Bei den Strauchpflanzungen innerhalb der Wohnquartiere können insbesondere insektenfreundliche Blühsträucher (z.B. Felsenbirne, Weiden, Schmetterlingsflieder, Bauernjasmin oder Kornelkirschen) gepflanzt werden.

7.3 Tabellarische Charakterisierung des Geltungsbereichs

Tabelle 1: Tabellarische Kenndaten des Geltungsbereichs

Naturraum-Haupteignung	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum	Ammer Loisach Hügelland
Vorranggebiet lt. Regionalplan	Liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes
Amtlich kartierte Biotope	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Ökofläche gemäß Ökoflächenkataster	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatschG	Im Planungsgebiet nicht vorhanden
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis München	Gebiet mit Ziel des Aufbaus eines Bestandsnetzes an Gehölzlebensräumen und vernetzungsaktiven Strukturen unter Berücksichtigung der historischen Radialstrukturen der Rodunginseln.
Topographie	Von Süden nach Norden geneigte, ebene Fläche mit 5,5 m Höhenunterschied



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Verkehrsstruktur	Vorhandene Erschließung über die Kaltenmoserstraße
Flächennutzung	Intensiv gepflegte, relativ artenarme Grünflächen
Vorbelastungen	Lärm- und Feinstaubemissionen von der Bundesstraße B 2

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Scoping und Methodik

Im Scoping Verfahren werden die zu untersuchenden Schutzgüter, die Untersuchungsschwerpunkte und die Quellen zur Bestandserhebung genannt.

Bei der Bestandserhebung wird auf den Regionalplan, die geologische Karte, die topographische Karte, den Flächennutzungsplan, Erhebungen vor Ort und vorhandene Fachgutachten zurückgegriffen.

Tabelle 2: Darstellung der untersuchten Schutzgüter und der verwendeten Unterlagen

Schutzgut	Inhalte	Quelle
Mensch - Wohnen - Lärm	- Innenentwicklung und qualitätsvolle Neugestaltung - Auswirkungen des Straßenverkehrs, der geplanten Tiefgarage und der Parkplatznutzung, Anlagengeräusche	-Erhebungen vor Ort -Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau als Leitfadentext -Schalltechnische Untersuchung der einwirkenden Straßenverkehrsgeschalle sowie Beurteilung der Geräuschimmissionen der geplanten Tiefgaragen bzw. Parkplatznutzung, Bericht Nr. M16671/04 vom 27.07.2023, Müller-BBM Industry Solutions GmbH -Schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden Anlagengeräuschen, Bericht Nr. M165718/05 vom 13.12.2023, Müller-BBM Industry Solutions GmbH
Tiere und Pflanzen	Lebensraumtypen und Biotope, Artenvielfalt bei Flora und Fauna	Erhebung vor Ort
Boden	Geologischer Bodenaufbau	Geologische Karte und Bodenkarte M 1 : 25.000, Ingenieurgeologisches Gutachten GHB Consult GmbH, Moosstraße 7, 82319 Starnberg vom 20.08.2021



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Begründung, Fassung vom 22.02.2024



Grundwasser Oberflächenwasser	Grundwasserabstand Oberflächenwasser	Hydrogeologische Stellungnahme GHB Consult GmbH, Moosstraße 7, 82319 Starnberg vom 13.05.2022
Klima und Luft	Emissionen	Ableitung aus der topographischen Karte und aus dem Landschaftsplan
Landschaftsbild / Ortsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Ortsbild	Landschaftsbildauswertung vor Ort
Kultur- und Sachgüter	Nähe zu den Baudenkmälern und der bestehenden Bebauung	Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

7.5 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

7.5.1 Schutzgut Mensch / Wohnen

Bestandsbeschreibung:

Wohnen

In dem Wohngebiet östlich der Glanerstraße und östlich der Seitzstraße stammen die Wohnhäuser aus den 1950er / 1960er Jahren und müssen dringend saniert werden. Das bestehende Wohngebiet muss erneuert, nachverdichtet und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Sanierung des Wohngebietes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grünflächen sind intensiv gepflegt und relativ artenarm. Vorhandene Einzelbäume sollen möglichst erhalten bleiben.

Lärm

An den im Plan gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r=49$ dB(A) überschritten.

Geplante Maßnahmen:

Wohnen

Mit der Nachverdichtung und Sanierung des geplanten Wohngebietes entsteht hochwertiger Wohnraum im nördlichen Stadtgebiet von Weilheim.

Bei den Neubauten ist vorgesehen den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen und oberirdisch zugeordneten Stellplätzen entlang der Glanerstraße und auf der Fl.-Nr. 2848/15 unterzubringen.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Durch die Planung soll die Qualität der Freiräume erhöht werden, eine bessere Nutzung erlauben, die ökologische Vielfalt erhöhen und wohnungsbezogene Freiräume und Spielflächen für Kinder der verschiedenen Altersstufen anbieten.

Lärm

Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen möglichst nicht an den gekennzeichneten Fassaden an der Seitzstraße angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen zur Einhaltung der Anforderungen gegen den Außenlärm.

Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Innenwände und weitere konstruktive Bauteile müssen so geplant werden, dass die vorgegebenen Schallabsorptionskoeffizienten eingehalten werden können.

7.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Wohngebietes stehen zwischen den Häusern einzelne Solitär-bäume. An der nordwestlichen Grenze hat sich eine Baumhecke mit überwiegend heimischen Laubholzarten entwickelt. Manche Gehölze stehen bereits auf dem benachbarten Gewerbegrundstück. Bei den Häusern an der Seitzstraße sind die Terrassen mit Zierpflanzen eingegrünt. Die Gärten bestehen zu meist aus großen Rasenflächen mit wenig Gehölz- oder Staudenstrukturen.

Die Gehölze sind als potenzieller Lebens- und Nistraum für Vögel der Hecken-gesellschaften geeignet. Die vorhandenen Bäume weisen keine Höhlen oder Rindenspalten auf. Beim Abriss der Häuser sind Dachböden und Fensterläden auf das Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudenistenden Vogelarten (z.B. Haussperling, Mehlschwalbe) zu untersuchen.

Zauneidechsen wurden im Untersuchungsgebietes nicht angetroffen, da kein geeigneter Lebensraum vorhanden ist.

Geplante Maßnahmen:

Um das städtebauliche Konzept mit baulicher Nachverdichtung und Tiefgara-gen umsetzen zu können, müssen östlich der Seitzstraße eine Birke und eine Bir-kengruppe gefällt werden. An der nördlichen Glanerstraße muss eine Kastanie gefällt werden, da sie zu nah an der Fassade steht. Zwei frisch gepflanzte Bäume werden verpflanzt und in die Freianlagen integriert.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2848/24 wird die Thuja-Hecke im Norden, die Thuja und der Zierapfel an der Seitzstraße gefällt, da alle Gehölze im künftigen Bauraum liegen.

An den Erschließungsstraßen und auf den Grundstücken werden zahlreiche neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Bei der Auswahl der Bäume wurden überwiegend heimische Baumarten ausgewählt. Die Bäume werden durch sogenannte Klimabaumarten ergänzt, die mit hohen Temperaturen und Trockenheit besser zurechtkommen. Zusätzlich zu den heimischen Sträuchern können 30 % Zierstraucharten beigemischt werden. Hecken sind nur aus heimischen Laubgehölzarten zulässig. Bei den Stellplätzen entlang der Seitzstraße und Glanerstraße wird in der Regel nach drei Stellplätzen ein Baum gepflanzt.

Die Grünflächen werden künftig unterteilt in Rasenflächen und Wiesenflächen mit blütenreichen Glatthaferwiesen. Die Blühwiesen können in bewegungsarmen Bereichen im Übergang zu den Gehölzen und zu den Grundstücksrändern angesiedelt werden. Die Blühwiesen sollen nur zwei Mal im Jahr gemäht werden und das Mähgut muss entsorgt werden.

Artenschutz:

Unter Dachvorsprüngen und im nicht bewohnten Hohlraum des Dachgeschosses können sich potenziell Fledermausquartiere befinden. Werden vor der Baufeldfreimachung und dem Abriss der Gebäude Vogelneester oder Fledermausspuren entdeckt, müssen als cef-Maßnahme geeignete Nistkästen angebracht werden. Durch die Zunahme der Bepflanzung, die Begrünung der Gärten und die extensivere Gestaltung mit Blühwiesen werden neue Lebensräume geschaffen.

Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.02. durchgeführt werden. Bei der Straßenbeleuchtung ist auf die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu achten. Glasflächen sind gegen Vogelschlag zu kennzeichnen.

7.5.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung Geologie:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich eines ausgedehnter Schotterkörpers der Ammer. Die spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Kies wechselnd sandig, steinig, teilweise schwach schluffig) sind während des sogenannten „Weilheimer Gletscherhalts“ geschüttet worden.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



Bestandsbeschreibung Boden:

Bei den Bodenuntersuchungen der GHB Consult GmbH vom 13.05.2022 mit drei Bohrungen wurde eine relativ einheitliche Schichtenfolge erschlossen. In den oberen 60 cm bis 2,0 m findet sich Oberboden aus Braunerde und Parabraunerde. Darunter lagert Verwitterungslehm (Rotlage) in einer Tiefe von 1,1 m bis 3,0 m. Unter der Rotlage finden sich quartäre Kiessande bis zu einer Tiefe von 12,5 m bis 16,5 m. Geschiebelehm bildet die Basis unter den Kiessand-Schichten.

Die große Schichtdicke bei Oberboden und Rotlage lässt auf eine frühere anthropogene Überformung schließen.

Geplante Maßnahmen:

Die geplante Nachverdichtung in dem Baugebiet führt zu einer weiteren Versiegelung und Unterbauung mit Tiefgargagenflächen. Aushub von Boden, der innerhalb der Grünflächen weiterverwendet werden kann, ist schichtgerecht zu lagern und wieder zu verwenden.

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen, sie sind:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffhaushalten.
- Filter-, Puffer und Stoffumwandlungsmedium zum Schutz des Grundwassers.

Die Pufferfähigkeit und das Rückhaltevermögen der Böden liegen im mittleren Bereich. Das Standortpotential für die natürliche Vegetation ist durch die nutzungsbedingte Veränderung der Böden ebenfalls im mittleren Bereich einzustufen. Das Retentionsverhalten bei Niederschlagsereignissen ist aufgrund der mittleren Humus- und Rotlagenstärken als gut einzuschätzen.

Es ist daher anzustreben, möglichst große Flächenanteile nicht zu versiegeln und die Böden in ihrem natürlichen Gefüge nicht zu verändern oder wieder herzustellen. Auf den Grünflächen kann sich der natürliche Bodenaufbau langfristig regenerieren.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



7.5.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Im Planungsgebiet fehlen natürliche Oberflächengewässer. Das geplante Baugebiet an der Seitzstraße und an der Glanerstraße liegt weder im Überschwemmungsbereich noch innerhalb des wassersensiblen Bereichs der Ammer.

Bei den geologischen Untersuchungen wurde der Grundwasserspiegel bei 9,0 m bis 11,0 m unter der Geländeoberkante festgestellt. Das Grundwasser fließt in nordöstlicher Richtung. Durch die geplanten Maßnahmen ist kein Wasserschutzgebiet und auch kein Einzugsgebiet für ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Geplante Maßnahmen:

Das Niederschlagswasser soll über Rigolen und breitflächige Versickerung über den belebten Oberboden dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Bei den Wohnbauflächen wird eine Niederschlagswasserbevorratung mittels Zisternen empfohlen.

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem der Grad der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder über breitflächige Versickerung. Eine flächige Veränderung der Versickerungsrate ist nur in geringem Maße zu erwarten.

Mit der Eingabeplanung ist ein Niederschlagswasserkonzept vorzulegen.

Durch die Bebauung ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für das Grundwasser. Zwar kann bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser nicht mehr direkt versickern, jedoch wird das Wasser großflächig über den belebten Oberboden abgeleitet und dem Grundwasser wieder zugeführt.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



7.5.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung:

Charakteristisch für die Stadt Weilheim ist das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland mit Niederschlägen von 850 - 900 mm im Jahresmittel und zahlreichen Tagen mit Föhnlage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,5 °C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Geplante Maßnahmen:

Die Versiegelung und die geplante Bebauung können kleinräumig zu geringfügigen Temperaturerhöhungen führen. Gehölzpflanzungen und begrünte, nicht versiegelte Flächen tragen dazu bei, den minimalen Temperaturanstieg zu kompensieren.

Innerhalb des Baugebietes werden zahlreiche Bäume und Gehölze gepflanzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen und eine ökologisch nachhaltige Begrünung der Grundstücke vor.

Die Kaltluftschneisen und Durchlüftungsräume in West-Ost-Richtung bleiben auch nach der baulichen Verdichtung erhalten.

7.5.6 Schutz Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Planungsumgriffs liegen keine Boden- oder Baudenkmale.

7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es werden nur die Schutzgüter beschrieben, für die Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung des Eingriffes getroffen werden können.

7.6.1 Schutzgut Mensch / Wohnen

- Begleitende Gehölzpflanzungen an den Straßen.
- Pflanzung einer hohen Anzahl von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung der Luftqualität und zur Temperaturerniedrigung.
- Nutzerfreundliche Gestaltung und ökologisch differenzierte Gestaltung der Freianlagen.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



7.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage von ökologisch nachhaltigen Grünflächen mit insektenfreundlichen Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer und klimaangepasster Gehölze bei Neupflanzungen
- Schutz von bestehenden, zu erhaltenden Bäumen während des Bauzeitraumes
- Begrenzung der Zeiten für den Gehölzrückschnitt im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02.
- Untersuchung von Abrissgebäuden auf Fledermausvorkommen und Vogel-nester
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in der Straßenbe-leuchtung
- Kennzeichnung von großen Glasflächen gegen Vogelschlag

7.6.3 Schutzgut Boden

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Grünflächen
- Versiegelungsflächen auf das notwendige Minimum reduzieren
- Wege, Terrassen und Parkplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchläs-sigem Belag versehen

7.6.4 Schutzgut Wasser

- Breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers über den belebten Oberboden
- Rigolen und Sickerschächte sind zulässig
- Empfehlung zur Anlage von Zisternen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Begrünen aller Freiflächen, die nicht dem Parken und der Erschließung die-nen

7.6.5 Schutzgut Klima / Luft

- Neupflanzung von geeigneten Bäumen und Gehölzen, um damit der Tem-peraturhöhung durch Versiegelung entgegenzuwirken
- Minimierung der versiegelten Flächen



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



7.7 Zusammenfassung

Im Rahmen der Grünordnung wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Tabelle 4

Schutzgut	Grad der Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Wasser / Grundwasser	Geringe Erheblichkeit
Klima / Luftthygiene	Geringe Erheblichkeit

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich für die meisten Schutzgüter keine nennenswerten Verschlechterungen. Im Planungsgebiet tritt eine deutliche Verbesserung bei den Wohnbedingungen ein. Durch eine intensivere und qualitativ differenzierte Eingrünung der Freianlagen ergibt sich auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes.



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374



8 Städtebauliche Kennwerte

Gesamtflächenbilanz alle Baufelder			GR / GRZ
Grundstücks- Fläche in m ²	Hauptanlagen (GRHA) in m ²	Σ Nebenanlgen (GR2.1/2.2) in m ² (Stellplätze mit Zufahrten / Nebenanlagen)	Σ Nebenanlgen (GR2.3) (unterird. Bauteile)
Baufeld 1 - (Seitzstr. 4, 6, 8)			
4.221,00	1.835,00 39%	320,00 18%	1.440,00 51%
Baufeld 2 - (Glanerstr. 1, 2, 3, 4 u. Steinlestr. 2, 4)			
5.278,00	1.825,00 39%	570,00 32%	710,00 25%
Baufeld 3 - (Steinlestr. 1, 3)			
3.330,00	1.050,00 22%	380,00 21%	690,00 24%
Baufeld 4, Parkplatzfl. - (Seitzstr. 11)			
764,00	0,00 0%	520,00 29%	0,00 0%
Gesamtflächenbilanz - Geschosswohnungsbau (sozial gefördert - Wohnbau GmbH Weilheim)			
13.593,00	4.710,00	1.790,00	2.840,00
		6.500,00	9.340,00
		Σ Haupt- + Nebenanlgen (GR2.1/2.2)	Σ (GRHA + GR2.1/2.2 + GR2.3)
	0,35	0,48	0,69
	(= GRZI gesamt)	(= GRZII Haupt- + Nebenanlagen oTG)	(= GRZII gesamt)
Baufeld 5 - (Seitzstr. 2)			
507,00	150,00	85,00 235,00	0,00
		Σ Haupt- + Nebenanlgen (GR2.1/2.2)	
	0,30	0,46	
Baufeld 6 - (Kaltenmoserstr. 5)			
632,00	190,00	115,00 305,00	0,00
		Σ Haupt- + Nebenanlgen (GR2.1/2.2)	
	0,30	0,48	
Baufeld 7 - (Seitzstr. 9)			
1.882,00	650,00	250,00 900,00	420,00 1.320,00
		Σ Haupt- + Nebenanlgen (GR2.1/2.2)	Σ (GRHA + GR2.1/2.2 + GR2.3)
	0,35	0,48	0,70



andreas doktor
dipl.-ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Hersching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Begründung, Fassung vom 22.02.2024



Gesamtflächenbilanz Gesamtumgriff			
16.614,00	5.700,00	2.240,00	3.260,00
		7.940,00	11.200,00
		Σ Haupt- + Nebenanlagen (GR2.1/2.2)	Σ (GRHA + GR2.1/2.2 + GR2.3)
	0,34	0,48	0,67
	(= GRZI gesamt)	(= GRZII Haupt- + Nebenanlagen øTG)	(= GRZII gesamt)

Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz			
Fläche Geltungsbereich	ca.	21.446 m ²	100,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	4.790 m ²	22 %
davon			
Glanerstraße	ca.	1.086 m ²	23 %
Seitzstraße	ca.	1.370 m ²	29 %
Verbindung Seitz-Glanerstr.	ca.	283 m ²	6 %
Steinlestraße (Anteil)	ca.	698 m ²	15 %
Älblstraße (Anteil)	ca.	820 m ²	17 %
Kaltenmoserstraße (Anteil)	ca.	533 m ²	11 %
Flächen Baugrundstücke	ca.	16.656 m ²	78 %
davon			
WA Baufeld 1 (gef. Wohnungsab.)	ca.	4.221 m ²	25 %
WA Baufeld 2 (gef. Wohnungsab.)	ca.	5.278 m ²	32 %
WA Baufeld 3 (gef. Wohnungsab.)	ca.	3.330 m ²	20 %
WA Baufeld 4 (priv. Parkplatzfl.)	ca.	764 m ²	5 %
WA Baufeld 5 (Privat)	ca.	507 m ²	3 %
WA Baufeld 6 (Privat)	ca.	632 m ²	4 %
WA Baufeld 7 (Privat)	ca.	1.882 m ²	11 %
WA (zu Fl.-Nr. 2838/8)	ca.	10 m ²	0 %
WA (zu Fl.-Nr. 2840/24)	ca.	32 m ²	0 %

9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Seitzstraße/Glanerstraße der Stadt Weilheim i. OB. tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Weilheim i. OB.,

.....

Markus Loth,
Erster Bürgermeister



andreas doktor
dipl.-Ing. (fh), architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 - 41 80 370
fax 08171 - 41 80 374

Monika Treiber, Dipl.- Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8, 82211 Herrsching am Ammersee
Tel. 08152/ 3153, Fax 08152/ 40643

Begründung, Fassung vom 22.02.2024