



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Seitzstraße/Glanerstraße"

umfassend die Flur-Nr. 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.


Die Stadt Weilheim i.OB erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan für das Gebiet „Seitzstraße/Glanerstraße“ als Satzung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN


1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 Nrn. 1, 4, 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 2.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

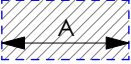
3. Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die nachfolgend angegebene maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (§16 Abs. 2 Nrn. 1,3 und 4 BauNVO).
- 3.2 $GR_{1(HA)}$ 630 Maximal zulässige Grundfläche, z.B. 630 m² für die Hauptanlagen
- 3.3 Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen [$GR_{1(HA)}$] dürfen durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 10% innerhalb der Baugrenzen überschritten werden. Dabei dürfen Terrassen eine maximale Tiefe von 3m und Balkone einschließlich ihrer Überdachung eine maximale Tiefe von 2m aufweisen.
- 3.4 GR_2 760 Maximal zulässige Grundfläche, z.B. 760 m² 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)
- 3.5  Anzahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 4 Vollgeschosse
- 3.6 III Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
- 3.7 WH Wandhöhe als Höchstmaß
- Die Außenwandhöhe ist das Maß der Fertigfußbodenoberkante im EG Zugangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern
 - Die Außenwandhöhe ist das Maß der Fertigfußbodenoberkante im EG Zugangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Attika über dem letzten Vollgeschoss bei Flachdächern
- WH 6,50 II WH maximal z.B. 6,50m bei zwei Vollgeschossen
- WH 9,50 III WH maximal z.B. 9,50m bei drei Vollgeschossen
- WH 12,50 IV WH maximal z.B. 12,50m bei vier Vollgeschossen

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlagen und bauliche Gestaltung

4.1  Baugrenze

4.2 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs 5 Satz 1 und 2 BayBO 2021.

4.3  Fläche mit verkürzter Abstandsfläche
In diesem Bereich gelten verkürzte Abstandsflächen, die sich durch Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen ergeben.

4.4  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Geschosse

4.5 OKFB EG Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss im Eingangsbereich bezogen auf $\pm 0,00$ über NHN als Höchstmaß, z.B. +561.50m ü. NHN

4.6 FD Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Die Begrünung darf durch Solar- und/oder Photovoltaikanlagen maximal zu 50% überstellt werden. Solar- und/oder Photovoltaikanlagen haben einen Mindestabstand von 1,50m zur Attikaaußenkante einzuhalten. Bei Aufständern am Flachdach ist eine Höhe von maximal 1,20m über die Dachbeläge hinaus zulässig.

Als Dachaufbauten über die Oberkanten der Dachbeläge hinaus sind neben Solarmodulen weitere notwendige haustechnische Anlagen wie Kamine, Aufzugsüberfahrten und Oberlichter bis zu einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. Diese bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

4.7 Dachterrassen Werden Teile der Flachdächer als Dachterrassen genutzt sind diese mit einer intensiven Dachbegrünung in gleicher Grundfläche zu umpflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dachterrassen dürfen eine maximale Tiefe von 3m haben und 12m² nicht überschreiten.

Notwendige Absturzsicherungen sind als filigrane Stahlkonstruktion oder als Ganzglasbrüstung auszuführen. Sie sind zwingend innenseitig der Attiken zu befestigen und dürfen diese um maximal 80cm überragen. Diese bleiben bei der Ermittlung der Wandhöhe unberücksichtigt.

4.8 SD / WD Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 35° zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Der First muss über die größere Hauslänge laufen.

Dachüberstände von Hauptgebäuden sind mit maximal 0,5m auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche von Gebäuderücksprüngen und Loggien

Quergiebel und Dachgauben sind nicht zulässig. Negative und eingeschnittene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.


Dachflächenfenster müssen zur giebelseitigen Aussenwand bzw. zum Walmgrat mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Die Summe der Breiten aller Dachflächenfenster darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.


Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betondachsteine in matten roten, braunen und grauen Tönen zulässig. Auf südlichen und westlichen Dachflächen sind Solaranlagen parallel zu den Dachflächen mit einer maximalen Erhebung von 20cm über die Dachdeckungen zu installieren.


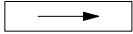


Bei Nebengebäuden (Garagen, Carports) und untergeordneten Anbauten an Bestandsgebäuden sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 12° zulässig. Diese Dächer sind zu begrünen und/oder mit Solaranlagen zu versehen.

4.9 Fassaden Außenwände sind mit Putz in hellen Farbtönen und/oder Platten- bzw. Holzverschalungen in natürlichen und naturnahen Tönen zu versehen. Auch begrünte Fassaden sind zulässig.



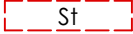



5. Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 5.3  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
- 5.4  Einbahnverkehr für KFZ mit Pfeil in Fahrtrichtung,
Fahrradverkehr ist auch in der Gegenrichtung zulässig
- 5.5  Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
- 5.6  Gehweg, öffentlich gewidmet


6. Erschließung, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Müllsammelstellen

- 6.1 Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind gemäß der entsprechenden Satzung der Stadt Weilheim i. OB. in der jeweils gültigen Fassung zu erstellen.
- Für das Laden von E-Fahrzeugen sind Anschlussmöglichkeiten für Ladeeinrichtungen vorzusehen. Die elektrische Hausanschlussleistung ist so zu bemessen, dass das Laden von E-Fahrzeugen möglich wird. Hierzu ist ggf. ein zusätzliches Lademanagementsystem vorzusehen. Es wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG verwiesen.
- 6.2 Tiefgaragen, Garagen und offene Stellplätze sind, sofern sie nicht in den Bauräumen liegen, nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind die ermittelten Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (unterirdisch)
Die Überdeckung über Tiefgaragen, sofern sie nicht unter Gebäuden errichtet werden, beträgt im Mittel 80cm Substrat bzw. Oberboden. Sie darf 50cm nicht unterschreiten.
TG-Entlüftungen sind gemäß § 14 Abs 2 und 3 GarVO zu bemessen. Sie sind unter Einhaltung der notwendigen Abstände in den Außenanlagen zulässig.
- 6.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte, offene Stellplätze (Carports).
Überdachte, offene Stellplätze und Garagenzufahrten im Bereich der Privatgrundstücke sind mit sickerungsfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen
- 6.5  Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze.
Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- 6.6  Umgrenzung von Flächen für Besucherstellplätze im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- 6.7  Umgrenzung von Flächen für überdachte und eingehauste Tiefgaragenrampen.
Tiefgaragenrampen sind innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Tiefgaragenabfahrtsgebäude, sofern sie nicht in Hauptbaukörper integriert sind, 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.
- 6.8  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen.
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (oberirdisch) bzw. der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Sie 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.
- 6.9 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 Abfallentsorgungsbetrieb der Stadt Weilheim (EVA) abzustimmen und der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen

7. Einfriedungen

- 7.1 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. Zäune sind mit mindestens 10cm Bodenfreiheit zu errichten.
- 7.2 Mauern und Gabionenwände, außer notwendige Stützmauern, sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

8. Freiflächen und Grünordnung

- 8.1  Baumbestand zu erhalten

- 8.2  Baum zu pflanzen

- 8.3  Spielplatz, ohne Standortfestsetzung

- 8.4 Zeichnerisch festgesetzte, zu pflanzende Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden.

- 8.5 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Je 300 m² angefangener, unbebauter Grundstücksfläche sind ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung und mindestens 25 Sträucher zu pflanzen. Die im Plan als zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

- 8.6 Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit des Hauses herzustellen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 8.7 Artenliste

Bäume erster Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße, Hochstamm 3 x v., DB., STU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde (k)

Bäume zweiter Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße, Hochstamm 3 x v., DB., STU 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (k)
Alnus spaethii	Purpur-Erle (k)
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus Frans Fontaine	Hainbuche (k)
Corylus Colurna	Baum-Hasel (k)
Prunus in Sorten	Kirschbäume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus Lobel	Ulme Lobel (k)

(k = Klimabäume mit höherer Resistenz gegen Trockenheit und Strahlungshitze)

Sträucher

Mindestpflanzgröße, verpflanzte Sträucher, mit Ballen oder im Container, H 100-150 cm

Es können 30 % Ziersträucher beigemischt werden

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buddleja in Sorten	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gewöhnlicher Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- 8.8 Baumschutz
- 8.8.1 Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
- 8.8.2 Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen Wurzelschutzvorhänge nach Din 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
- 8.8.3 Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau, Torkred-Spritzwand) vorzunehmen.
- 8.8.4 Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.
- 8.9 Hecken aus Nadelgehölzen sind zur Wahrung des Ortsbildes nicht zulässig.
- 8.10 Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§213 Abs. 3 BauGB).

9. Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen können besonders geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht berührt werden. Eine Umweltbaubegleitung wird empfohlen.

Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

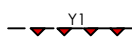
Um den Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, sind größere Glasflächen (z.B. großflächige Fenster, verglaste Pergolen oder Übergänge) deutlich zu kennzeichnen oder mit Vogelschutzglas zu versehen.

Die Anpflanzung, bzw. Ansaat insektenfreundlicher Pflanzen und die Anlage von Insektenhotels wird empfohlen. Leuchten im Straßenraum und Außenbereich sind mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natriumdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Leuchtenkonstruktionen zu verwenden, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Bodenstrahler und Kugelleuchten sind unzulässig. Alarmbeleuchtung ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Weitere Ausführungen zum Artenschutz in der Begründung sind zu beachten.

10. Baulicher Schallschutz

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

-  An den mit dem Planzeichen "Y1" gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeschallsbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von $L_r = 49$ dB(A) überschritten. Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen möglichst nicht an den so gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für die Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Diese Maßnahmen dürfen die o. g. Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht mit "Y1" gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- 10.2 Tiefgaragen:
Die Tiefgaragenrampen der Tiefgaragen 1 - 5 sind vollständig einzuhausen. Die Tiefgaragenrampe der Tiefgarage 6 ist im westlichen Bereich einzuhausen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen (ab 1m Höhe über FOK) und deren Decken sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Schallabsorptionskoeffizienten von $a \geq 0,8$ bei 500Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen [$< 1\text{dB (A)}$].

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1  16,5m Maßangabe in Metern, z. B. 16,50 m

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2 1846/8 Flurnummer, z.B. 1846/8
- 1.3  Bestehende Gebäude
- 1.4  Neubebauung Hauptgebäude (Vorschlag)
- 1.5  Straßenbegleitgrün (Vorschlag)
- 1.6  Parkbucht für Besucherstellplatz (Vorschlag)
- 1.7  Öffentlicher Gehweg (Vorschlag)
- 1.8  Baumpflanzung (Vorschlag)
- 1.9  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge, z. B. 30 m bei 30 km/h
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen wie Einfriedungen, Bepflanzungen, genehmigungs- und anzeigefreie Bauten, Stellplätze sowie gelagerte Gegenstände von mehr als 0,90 m Höhe über der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes unzulässig.
Hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50m Höhe ab der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes sind zulässig.
- 1.10  mögliche Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen
- 1.11 TG3 Nummerierung der Tiefgaragenzufahrten
- 1.12  Höhenbezugspunkt aus Geländeaufmaß

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

2.1 Wasserversorgung / Wasserentsorgung

Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zu berücksichtigen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser sind auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ersichtlich.

Beidseitig des Schmutzwasserkanals ist ein Schutzstreifen von je 2 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Klimaschutz / Nachhaltiges Bauen

Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die diesen Zielen Rechnung tragen (z.B. Nahwärmekonzepte, Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes, Begrünung von Flachdächern und die Nutzung der Dachflächen für Solar-/Photovoltaikanlagen) werden begrüßt.

Die formulierten Ziele der „Weilheimer Charta“ sind zu berücksichtigen.

2.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Keine Verwendung von grundwassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit

2.6 Barrierefreies Bauen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen des Art. 48 der BayBO und der DIN 18040-1, DIN 18040-2 und 18040-3 wird hingewiesen.

Diese Bestimmungen sind bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

2.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2.8 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.

2.9 Gasleitungen

In einem Schutzstreifen von beidseitig 2,5 m entlang von Erdgasleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden

2.10 Brandschutz

Auf die Vorschriften zu Rettungswegen der BayBO wird hingewiesen.

2.11 Schneelastzonen

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Schneelastzone II

2.12 Freiflächengestaltungsplan

Bei der Einreichung des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan sowie die Abgabe einer Baumbestandserklärung erforderlich.

2.13 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- 1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Seitzstraße/Glanerstraße wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- 1.2 Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- 1.3 Die erneute öffentliche Auslegung zu geänderten und ergänzten Teilen des vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB am gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
- 1.4 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB. am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

.....

Siegel

Markus Loth, Erster Bürgermeister

- 2 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vomin Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

.....

Siegel

Markus Loth, Erster Bürgermeister

Entwurf und Planfertigung



andreas doktor
dipl.-ing. (fh) architekt
äußere münchener str. 2
82515 wolfratshausen
fon 08171 . 41 80 370
info@doktor-architektur.de

Grünordnungsplanung

Monika Treiber Dipl. Ing.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Erich-Holthaus-Straße 8
82211 Herrsching
Tel.: 08152-3153
info@landschaftsarchitektur-treiber.de

Maßstab

M 1/500

Gefertigt am

15/11/2022

Geändert / Ergänzt am

22/02/2024