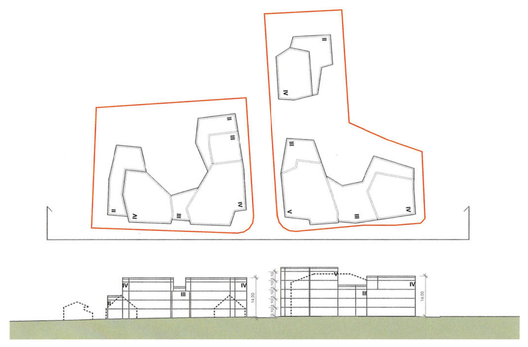
Vorgeschlagene Geschossigkeit und Höhe Maximalwert

Wohnen maximal V Geschosse je 3,1 m brutto Gesamt 15,5 m plus 1m Attika plus 0,5 m Begrünung

Wandhöhe max. 17,0 m

Geländeniveau Strassenanschluss

PRINZIPSCHNITT 1:500



GESAMTSCHNITT NORD SÜD 1:1000

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich
(§9 Abs. 7 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art und Maß der Baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 v. § 16 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

GR 330 maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 330 m²

GF 1050 maximal zulässige Geschossfläche je Bauraum, z.B. 1050 m²

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

WH 14 m maximal zulässige Wandhöhe traufseitig, gemessen von der festgesetzten maximalen EG Höhe FFB, z.B. 14 m bis zur Oberl Attika

EG 563,50 m ü. NN maximal zulässige Höhenlage OK FFB unterstes, vollständig oberirdisches Geschoss (=Erdgeschoss) in m über NN

563,30 Geländedeckende Bestand

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und/oder Ausfahrtsbereich in Tiefgaragen

private Verkehrsfläche/Zuwegung, nicht eingezäunt

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen
(§9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

private Grünfläche nicht eingezäunt

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzender Baum mit Standortfestsetzung

zu pflanzender Baum ohne Standortfestsetzung

zu erhaltender Baum

Staudenflur, Nahrungshabitat für samenfressende Vögel (ausgleichminimierende Maßnahme entspr. Umweltbericht)

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GTGa Umgrenzung für Flächen Gemeinschaftstiefgarage

FB Umgrenzung Flächen für private Stellplätze oberirdisch (Besuch

M Umgrenzung Flächen für Aufstellung Müllbehälter nur an Sammeltagen

privater Spielplatz ohne Standortfestsetzung

Sonstige Planzeichen

FD Flachdach begrünt, ist zusätzlich mit max. 50% Analgem zur Solarenergiegewinnung zu überstellen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

TS Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gebäude Bestand

Abzubrechendes Gebäude

Flurstücksgrenzen Bestand

vorgeschlagene Form der Baukörper

Fassadenabschnitte, an denen ein Beurteilungspegel von L_r=49 nachts überschritten wird. Dort sind Schallschutzmaßnahmen entsprechen textlicher Festsetzungen, Abschnitt 3.5.2.2, vorzus Zusätzlich zeigt das Planzeichen Fassadenabschnitte, bei welch ergänzend Maßnahmen zum Schutz vor - durch Erschütterung entstehenden sekundären Luftschall- vorzusehen sind (entsprec textlicher Festsetzungen)

Fassadenabschnitte, an denen ein Beurteilungspegel von L_r=60 nachts überschritten wird. Dort sind Schallschutzmaßnahmen entsprechen textlicher Festsetzungen, Abschnitt 3.5.2.1, vorzus

E Einzelhaus - Mehrfamilienhaus

Bäume Bestand zu fällen
Darstellung mit tatsächlichem Kronendurchmesser, Stand 2020

Baum Bestand
Darstellung mit tatsächlichem Kronendurchmesser, Stand 2020

MU1 Bezeichnung der Einzelbaukörper

C Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO.
Dagegen sind Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die bebaubare Grundfläche GR, die Geschossfläche GF, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (siehe Planeintrag). Das genannte Maß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Vorgehängte Balkonstrukturen dürfen die Baugrenzen um max. 1 m überschreiten, Terrassen um max. 3 m. Balkone dürfen nur max. die Hälfte der Gebäudelänge überbauen.
Geschlossene Loggien bzw. Fensterräume, die dem Schallschutz dienen, werden auf die GF nicht angerechnet.

Die Wandhöhe wird für die Gebäude

II mit max. 7,50 m
III mit max. 10,50 m
IV mit max. 14,00 m
V mit max. 17,00 m

über den in der Planzeichnung je Baukörper festgesetzten maximalen Erdgeschossniveaus festgesetzt.

Die angegebenen Erdgeschossniveaus dürfen um maximal 30 cm überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis Oberkante Attika.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

3.1 Bauräume
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmt.
Soweit sich bei Ausnutzung der Bauräume gegenüber den Nachbargrundstücken geringere Abstandsflächen als nach der BayBO ergeben, gelten diese als festgesetzt.

Die in den jeweiligen Bauräumen festgesetzten Grundflächen dürfen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3.2 Höhenlage

B: HINWEISE DURCH TEXT

0. Grundlagen
Das Plangebiet befindet sich in Schneelastzone II.
Kabelverteilerschränke sollen vorderfrontbündig zur Gehweghinterkante aufgestellt werden.

1. Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude ist auf die Erschließungsplanung der Straßen und Wege abzustimmen. Wandhöhen ausgehend von der jeweiligen Anschlusshöhe der Erschließung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2. Ver- und Entsorgungsanlagen
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren

3. Unterkellerungen / unterirdische Gebäudeteile
Nach derzeitigen Erkenntnissen werden bei unterkellerten Bauteilen aufgrund der erkundeten Grundwasserverhältnisse nach DIN 4095 keine besonderen Maßnahmen nötig. Grundwasserhorizonte finden sich erst bei ca. 12 m unter aktuellem Geländeniveau.

4. Immissionsschutz/Lärmschutz
Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Blockheizkraftwerke gilt die Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwertes zur Nachbarbebauung.

5. Altlastenverdachtsflächen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Vorbeugender Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

7. Trafostationen
Standorte für ggf. notwendige Trafostationen sind mit dem zuständigen Energieträger abzustimmen. Ein Vorschlag zur Situierung ist in der Planzeichnung dargestellt.

8. Gehölzpflanzungen und Baumbestand
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Bebauungsplan „Hangstraße / Am Öferl"
Gemarkung Weilheim i.OB

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 **28.07.2021** beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit allen Unterlagen am **23.08.2022** gemäß § 4 BauGB an die betelligten Fachbehörden versandt.

Weilheim i.OB, den 04.05.2023

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **31.08.2022** mit **04.10.2022** im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom **27.04.2023**, Nr. Ö 44 / 2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den 04.05.2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

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 04.05.2023

Markus Loth
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 05.05.2023

Weilheim i.OB, 08.02.2024 Stadt Weilheim i.OB Stadtbauamt Postfach 1664 82361 Weilheim Telefon 0881/682-0 Telefax 0881/682-599

(Unterschrift) 82360 Weilheim i.OB

ÜBERSICHTSPLAN 1:2000

rechtsverbindliche Fassung!

BEBAUUNGSPLAN NR. 193
HANGSTRASSE/ AM ÖFERL

mit integriertem Grünordnungsplan

GEMARKUNG WEILHEIM

STADT WEILHEIM IN OBERBAYERN

PLANZEICHNUNG

STADTBAUAMT WEILHEIM
Vorentwurf vom 11.8.2022
Entwurf vom 11.11.2022
Satzung vom 27.4.2023

liche Entsorgungsnachweise vorzulegen. Andernfalls ist der Verwertungsweg des Aushubmaterials nach Abschluss der Baumaßnahme durch die Vorlage entsprechender Belege / Unterlagen nachzuweisen.

3.6.5
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderung oder Altlasten ist nicht zulässig.
Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden.
Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

3.7 Garagen und Stellplätze; Fahrradabstellplätze
Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB. in der jeweils gültigen Fassung.
Sie dürfen, soweit festgesetzt, nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen oder Baugrenzen errichtet werden.

Für das Baugebiet werden Tiefgaragen festgesetzt.

Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen liegen.
Sie sind mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken. In Bereichen von unterbauten Großbaumpflanzungen ist eine Mindestüberdeckung von 100 cm mit durchwurzelbarem Substrat erforderlich.
Die Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.
Die Tiefgaragenzu- und –abfahrt ist schallabsorbierend einzuhausen.
Die Zufahrt innerhalb der Baugrenzen zählt nicht zur Geschossfläche.

Die Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB. in der jeweils gültigen Fassung.
Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.8 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.9 Grundriss-/Nutzungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Es sind mindestens 10 % von den in der Planung festgesetzten Gesamtgeschossfläche i.H.v. 8.300 m² als Fläche mit gewerblichen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO oder für soziale Zwecke genutzte Geschossfläche herzustellen.
Diese befinden sich in den Einzelbaukörpern MU 2 und MU 3, in MU 1 ist ausschließlich Wohnen zulässig. Die gewerbliche Nutzung oder Nutzung für soziale Zwecke kann auch nur in einem MU realisiert werden (also entweder MU 2 oder MU 3).
Anteilig auf die restlichen 90 % Wohn-Geschossfläche sollen 1/3 dieser Fläche als soziale Wohn-Geschossfläche und 2/3 als frei finanzierte Wohn-Geschossfläche umgesetzt werden.
Näheres dazu regelt ein gesonderter städtebaulicher Vertrag.

3.10 Versorgungsanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)
Abfallbehälter sind nur innerhalb der als über- bzw. unterbaubaren Flächen festgesetzten Bereiche zulässig.

Es sind Wohnungsgärten in den Wohnhöfen, nicht den Erschließungsseiten, bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig, allerdings nicht in den entsprechend Planzeichnung festgelegten Flächen „Wildstaudenflur".

4.10 Bepflanzung
Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich Arten gemäß dem Pflanzgebotes zu wählen. Selbiges gilt für Heckenpflanzen, Wiesen- und Staudenflächen.
Innerhalb der im Plan als private Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Flächen ist pro 150 m² Freifläche mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen.
Alle Pflanzungen und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Soweit autochthones Pflanzenmaterial verfügbar ist, ist dieses zu verwenden.

Pflanzgebot – Artenzusammensetzung

Pflanzungen müssen sich aus folgenden Arten zusammensetzen:

(teilweise gemäß der aktuellen Liste klimaverträglicher Bäume des Landratsamtes Weilheim-Schongau)

Bäume 1. Ordnung
Pflanzqualität: mind. 4x verpflanzt, StU 20–25
als Hochstämme zu pflanzen

Acer in Sorten
Quercus frainetto – Ungarische Eiche
Ulmus lobel – Ulme
Platanus x acerifolia – Platane

Bäume 2. Ordnung:
Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzt, StU 18–20
als Hochstämme zu pflanzen

Acer campestre – Feldahorn
Acer monspessulanum – Französischer Ahorn
Acer buergerianum – Dreizahn Ahorn
Parrotia persica – Eisenholzbaum
Fraxinus ornus – Mannaesche
Carpinus betulus — Hainbuche
Corylus colurna — Baum-Hasel
Prunus avium — Vogelkirsche

Bäume 2. und 3. Ordnung:
Pflanzqualität: 3x verpflanzt, StU mind. 14–16
als Hochstämme zu pflanzen

Zierobstsorten:
Malus „John Downie'
Malus „Rudolph'
Malus moerlandsii „Profusion'

Malus moerlandsii „Liset'
Malus zumi „Golden Hornet'
Malus zumi „Professor Sprenger'
Prunus avium „Plena'
Prunus „Accolade'
Prunus cerasifera „Kirschpflaume'
Pyrus calleryana „Chanticleer'
Pyrus nicalis „Schneebirne'

Alte oder regionale Streuobstsorten & Nussbaumsorten:
Cydonia oblonga in Sorten
Malus domestica ‚Beutelsbacher Rambur'
Malus domestica ‚Bittenfelder Sämling'
Malus domestica „Jakob Fischer'
Malus domestica ‚Kaiser Wilhelm'
Malus domestica ‚Grahams Jubiläumsapfel'
Malus domestica ‚Gravensteiner'
Malus domestica ‚Danziger Kantapfel'
Prunus avium ‚Dönissens Gelbe Knorpelkirsche'
Prunus avium ‚Hedelfinger Riesenkirsche'
Prunus domestica ‚Bühler Frühzwetsche'
Prunus domestica ‚Nancymirabelle'
Pyrus communis ‚Alexander Lukas'
Pyrus communis „Clapps Liebling'
Pyrus communis „Madame Verte'
Pyrus communis „Gute Graue'
Pyrus communis „Gräfin von Paris'
Pyrus communis „Schweizer Wasserbirne'
Juglans regia in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mind. 3–5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. 2 Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband) und möglichst gemischt zu pflanzen

Acer campestre. Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche (nur für Schnitthecken als Einfriedung)
Fagus sylvatica, Rotbuche (nur für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus sanguinea, roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*, Liguster (nur für Schnitthecken als Einfriedung)
Syringa vulgaris Hybr., Flieder in Sorten
Sambucus nigra*, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball
in Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Wildstaudenpflanzungen – Ansaaten – Samentragende Staudenfluren.

in den in der Planzeichnung definierten Bereichen
„Wildstaudenflur"

Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen", Mabl. Nr. 21 vom 22.07.1975 wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Bepflanzung von Spielplätzen.

Auf die Einhaltung der DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – wird für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume hingewiesen.

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.

9. Versickerung und Niederschlagswasser
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen bereitzuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.
Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

10. Vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten
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 Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

11. 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.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

12. Beleuchtung
Weitere sinnvolle Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und der Auswirkungen auf Insekten sind:

- Einsatz geschlossener Leuchtengehäuse,
- Wahl geringer Lichtpunkthöhen,
- Einsatz von Zeitschaltuhren, Dimmern und Bewegungsmeldern zur bedarfsgerechten Steuerung der Beleuchtung,
- Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer.

13. Fassadenbegrünung
Bei geschlossenen Fassadenflächen mit einer Länge von über 20 m wird empfohlen die Fassaden zu begrünen. Sinnvoll ist es, je 5 m Lauflänge eine Kletterpflanze zu pflanzen und ggf. eine artgerechte Wuchshilfe anzubringen.
Vorschlagliste für Kletterpflanzen:

- *Clematis* i. Sorten
- *Hedera helix* (Wildform oder in Sorten)
- *Lonicera caprifolium*
- *Lonicera heckrotii* i. Sorten
- *Parthenocissus quinquefolia* i. Sorten
- *Parthenocissus tricuspidata* i. Sorten
- Kletterrosen in Sorten.

14. Denkmalschutz
Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmälern 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.

15. 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.

16. Nachhaltiges Bauen
Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltiges Bauen:

- kompakte Bauweise
- erhöhter Wärmeschutz
- passive Nutzung der Solarenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Solarthermie und Fotovoltaik

17. Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau
Die Weilheimer Charta für nachhaltigen Wohnungsbau ist zu befolgen.

Ausnahmen sind möglich, wenn
- der Raum hinter einer vorgesetzten Glasfassade liegt
oder
- der Raum über ein (zusätzliches) Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann oder
- durch vorgesetzte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten, Prallscheiben oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern dauerhaft ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.

Für alle Fassaden ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 zu führen.

3.5.3.
Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Schienenverkehrswegs sind die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 (Ausgabe Juni 1999), Tabelle 1, Zeile 4 einzuhalten, um eine unzumutbare Belästigung durch Erschütterungen auszuschließen. Diese sind:
tags: A σ = 3; Ar = 0,07,
nachts: Ao = 0,6; Ar = 0,05

3.5.4
Durch auftretende Erschütterungen konnen in Gebäuden hörbare sekundäre Luftschallimmissionen verursacht werden. Für eine Wohnnutzung sind die aus der TA Lärm (Ausgabe August 1998) abgeleiteten Anhaltswerte einzuhalten:

Bezugszeitraum	Mittelungspegel *L_m in dB(A)*	Mittlere Maximalpegel L_{max} in dB(A)
Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr; 16 Std.)	35	45
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr; 8 Std.)	25	35

3.6 Vorbelastungen – Altlasten
3.6.1
Auf der Altlastenverdachtsfläche sind bei späteren unverbauten bzw. unversiegelten Freiflächen zwingend die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Ernährung und Lebensmittelsicherheit aus deren Stellungnahme vom 25.08.2022 zu beachten bzw. umzusetzen.

3.6.2
Bei späteren Freiflächenbereichen mit möglichem Anbau von Nutzpflanzen auf der Altlastenverdachtsfläche sind die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus deren Stellungnahme vom 11.10.2022 zu beachten bzw. umzusetzen.

3.6.3
Sofern in Bereichen der Altlastenverdachtsfläche augenscheinlich gewachsene, unbelastete Böden angetroffen werden, können diese nach entsprechender Sohlbeprobung (Beweissicherungsprobe) auch ohne weitere haufwerksweise Beprobung entsorgt werden, sofern die Entsorgungsstelle zustimmt.

3.6.4
Sofern aufgrund der Ergebnisse der Beprobung des Aushubmaterials eine Verwertung nicht möglich ist und daher eine Beseitigung des Materials erforderlich ist, sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Natur- und Umweltschutzverwaltung, nach Abschluss der Baumaßnahme sämtliche Entsorgungsnachweise vorzulegen. Andernfalls ist der Verwertungsweg des Aushubmaterials nach Abschluss der Baumaßnahme durch die Vorlage entsprechender Belege / Unterlagen nachzuweisen.

Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird für jeden Baukörper einzeln entsprechend Planzeichnung festgelegt.

3.3 Baugestaltung Fassaden
Materialien, wie Verkleidungen in Faserzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine sind unzulässig.

3.4 Dächer
Sämtliche Gebäude sind mit einem Flachdach herzustellen. Dachüberstände sind nicht zulässig.
Die Flachdächer sind in den Bereichen zu begrünen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden.
Die Begrünung hat mindestens extensiven Standards zu genügen (durchwurzelbare Mindestschichtdicke 8 cm).

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich auf mindestens 50 % der Dachflächen zu errichten, welche nicht als Dachterrassenflächen genutzt werden.

Auf und in den Gebäuden sind die hierfür erforderlichen baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Oberkante von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf bei Aufständerung die zulässige Wandhöhe um maximal 1,80 m überschreiten, wobei sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen (1H Regel).

3.5 Immissionsschutz/Lärmschutz
Der schalltechnische Bericht mit der Berichtnummer M157832/04 vom 04.08.2022, des Büros Müller-BBM GmbH, Planegg ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ebenfalls die erschütterungstechnische Untersuchung mit der Berichtnummer M157857/02 vom 10.11.2022, des Büros Müller-BBM GmbH, Planegg.

3.5.1. Bauabfolge
Das westliche, von der Straße „Am Öferl" zurückgesetzte Gebäude auf FlNr. 2800/3 darf erst nach Fertigstellung des Rohbaus der beiden Gebäudekomplexe an der Straße „Am Öferl" bezogen werden.

3.5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

3.5.2.1 Fassadenabschnitte mit einem Beurteilungspegel in Höhe von 60 dB(A) nachts im Erdgeschoss
An den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten dürfen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen u. Ä. nach DIN 4109-1) nur angeordnet werden, sofern sie
- mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster auf einer anderen, nicht gekennzeichneten Gebäudeseite besitzen oder
- durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten, geschlossenen Laubengang o. Ä. belüftet werden können oder
- ein stehendes Fenster besitzen, das aufgrund baulicher Eigenabschirmungen (z. B. Gebäudevorsprung, eingezogener Balkon, (teil-)verglaster Balkon etc.) komplett im Schallschatten liegt.

3.5.2.2 Fassadenabschnitte mit einem Beurteilungspegel in Höhe von 49 dB(A) nachts
An den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden ist für zum Schlafen nutzbare Aufenthaltsräume der Einbau einer schallgedämmenden Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Für die nur temporär genutzten Sammelplätze der Abfallbehälter am Tag der Abholung findet diese Regel keine Anwendung, diese sind auch auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.11 Flächen für Wasserwirtschaft
3.11.1
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

3.11.2
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

3.11.3
Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

3.11.4
Dem ungereinigten Niederschlagswasser dürfen keine Wegsamkeiten durch Wurzelwuchs oder Maßnahmen zur Wurzelbeläftung/ Wurzelbewässerung eröffnet werden. Daher sind innerhalb der Sickermulden lediglich Flachwurzler (z. B. Stauden) zugelassen.

4. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

4.1 Oberflächenbeläge und Beleuchtung
Belags- und Erschließungsflächen sind auf das unbedingt funktional notwendige Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen gemäß Empfehlung BSt MI / BSt MELF Mabl. Nr. 10/1985 wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Die versiegelten Flächen müssen im Mittel zu 80 % versickerungsfähig sein (gemessen am Abflussbelwert).

Private, versiegelte Zonen die unmittelbar an öffentliche Wege anschließen, sind in ihrer Gestaltung den öffentlichen Bereichen anzugleichen.

Erschließungszonen und öffentliche Wegeverbindungen sind ausreichend zu beleuchten.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig.
Es sind warm-weiße Lichtquellen ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen.
Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren.
Die Lichtstrahlung ist, wenn nicht zwingende andere Gründe dagegen spr