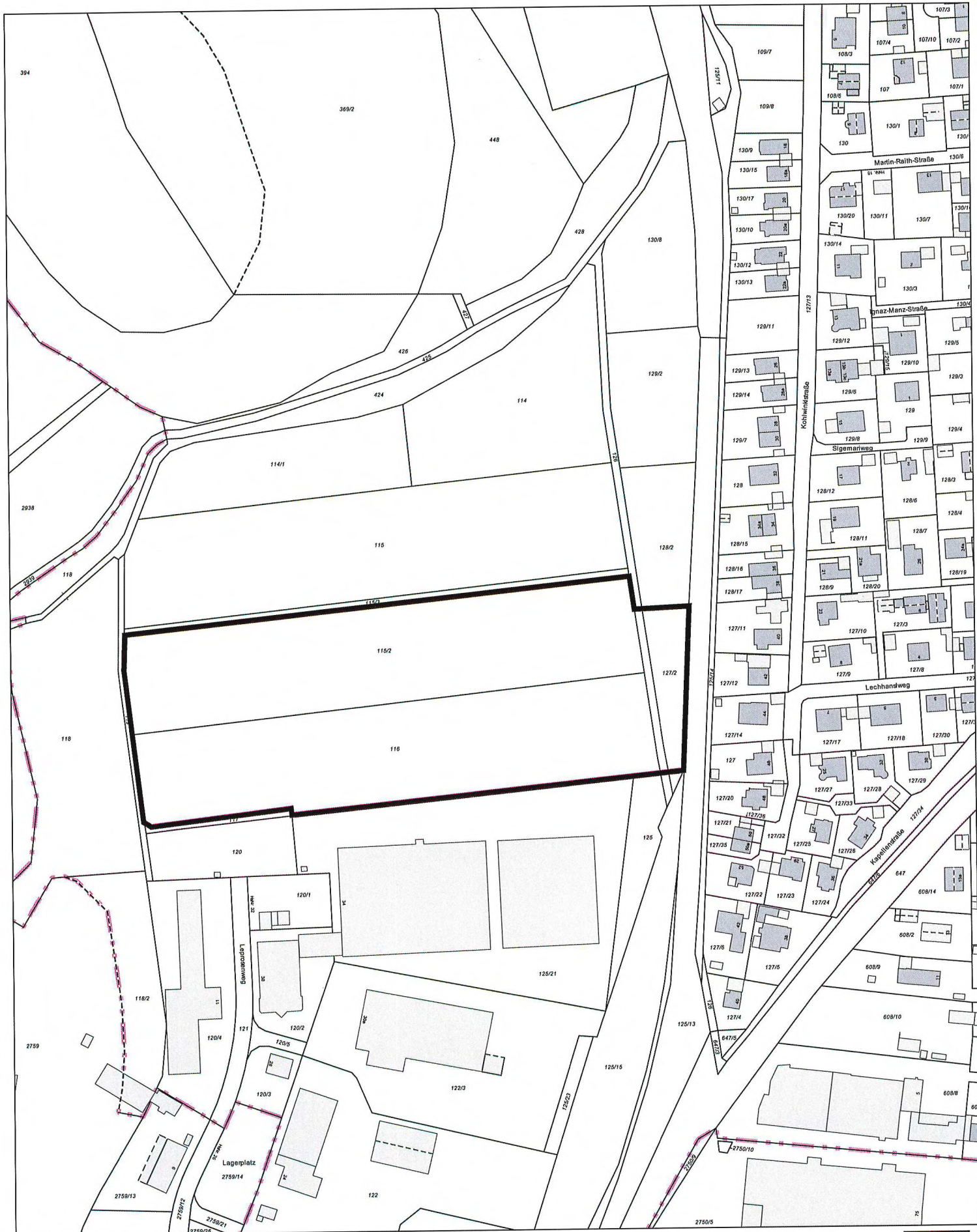
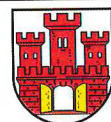




vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 "Leprosenweg II Erweiterung Nord"
 Geltungsbereich - Lageplan



Stadt Weilheim i.O.B



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Leprosenweg II Erweiterung Nord“
Gemarkung Unterhausen**

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Abstandsflächen

1.1

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

1.2

Es wird eine GRZ von max. 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

1.3

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. Höhenentwicklung / Dachform und -gestaltung / energetische Nutzung

2.1 Höhenentwicklung

Die Wandhöhe (WH) darf 10,80 m, gemessen von der festgesetzten Höhenkote bis Oberkante Attika

Für die Bestimmung der Wandhöhe (WH) gilt als unterer Messpunkt die festgesetzte Höhenkote neu (555,00, vgl. A.5.2).

2.2 Dachform und -gestaltung

Als Dachformen wird „Flachdach“ mit einer Neigung von max. 5° und zumindest extensiver Begrünung festgesetzt.

2.3 energetische Nutzung

Auf geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur energetischen Nutzung von Sonnenlicht (z.B. Photovoltaik-, bzw. Warmwassersolaranlagen) auf mindestens 50 % dieser Dachfläche zu errichten.

Diese sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie um das Maß ihrer konstruktiven Höhe, mindestens jedoch um 0,50 m von der Gebäudeaußenkante abgerückt errichtet werden. Blendwirkungen insbesondere zu den angrenzenden Flächen der Deutsche Bahn AG sind zu vermeiden.

Die festgesetzte max. Wandhöhe gem. C.2.3 darf durch aufgeständerte Solar-Module nur im technisch notwendigen Umfang beschränkt werden.

3. Werbeanlagen / Beleuchtung

3.1 Werbeanlagen

Objektbezogene Werbeanlagen sind an den Süd- und Westfassaden von Betriebsgebäuden bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 5,00 m² je Fassade zugelassen.

Ebenfalls zugelassen sind darüber hinaus eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Höhe von 5,00 m sowie max. 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je 6,00 m. Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen auf den Dachflächen (z.B. Skybeamer) sind nicht zulässig.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur werktags während der Zeit von 06:00 - 22:00 Uhr erfolgen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei herzustellen.

3.2 Beleuchtung

Be- und Ausleuchtung des Betriebsgeländes ist ausnahmsweise zugelassen, soweit die Lichtkegel der Beleuchtungen in das Betriebsgelände gerichtet sind. Sie ist blendfrei und in zurückhaltender Leuchtstärke herzustellen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Außerhalb der Betriebszeiten ist die Be- und Ausleuchtung des Betriebsgeländes auf den westlichen Bereich des Planungsgrundstückes zu beschränken und in ihrer Lichtstärke auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Ein Lichtgutachten eines anerkannten Sachverständigen ist im baurechtlichen Antragsverfahren vorzulegen.

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, technische Bauwerke, Verkehrsflächen

4.1 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze sowie der erforderlichen Fahrradabstellplätze richtet sich abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung und der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB nach folgendem Schlüssel:

1 Stellplatz je 2 vor Ort Beschäftigte

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Auf die Herstellung einer Tiefgarage wird abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung verzichtet.

Die Überdachung von Stellplätzen mit Dachform Flachdach oder Pultdach mit max. 7° Neigung wird zugelassen. Festsetzung C.1.2 ist zu beachten. Die Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Das zusätzliche Aufbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf die Dachflächen ist zugelassen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (siehe C.7.2).

4.2 Notwendige technische Bauwerke

Die zugelassenen Wandhöhen (WH) dürfen durch Anlagen der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Lüftungsanlagen) in dem Umfang überschritten werden, der sich aus den technischen Erfordernissen und den einschlägigen immissionsrechtlichen Vorschriften ergibt. In ihrer Fläche dürfen Anlagen der technischen Gebäudeausstattung außerhalb von Gebäuden nur einen in Bezug auf die Fläche des zugehörigen Gebäudes untergeordneten Anteil aufweisen.

4.3 Verkehrsflächen

Eine Versiegelung interner Verkehrsflächen ist auf das betrieblich notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ausgenommen hiervon sind notwendige Rettungswege und Anfahrts- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

5. Geländeverlauf

5.1

Der natürliche Geländeverlauf wird durch Bodenabtrag in der nördlichen Hälfte bzw. Auffüllungen in der südlichen Hälfte auf die festgesetzten Höhenkoten im Bereich der Erschließungsfläche verändert.

5.2

Die randlichen Böschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen von $n = 1 : 1,5$ bis $1 : 3$ rau zu modellieren.

5.3

Ostseitig entlang der Bahnlinie wird ein Erdwall geschüttet und naturnah modelliert. Die Oberkante dieses Erdwalles wird auf eine Höhe von 560,00 m ü.NN festgesetzt.

6. Bodenschutz und Niederschlagswasser

6.1

Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18 915, Blatt 3, ist zu beachten.

6.2

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in den Untergrund zu versickern.

6.3

Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Grundwasser zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

7. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke, Freiflächen

7.1

Unversiegelte Grundstücksflächen sind als Pflanz- und Wiesenflächen auszubilden und als solche zu erhalten.

7.2

Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster- oder Schotterrasen auszubilden.

8. Pflanzgebote

8.1

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen unter Beachtung der Vorgaben aus Festsetzung C.9 vorzunehmen und zu erhalten. Dies gilt nicht für die Ausgleichsfläche.

8.2

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen gem. Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

8.3

Für die Maßnahmen nach C.8.1 und C.8.2 sind nur heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

8.4

Drahtschotterkästen (Gabionen und Pergonen) sind nur in Verbindung mit Rankgehölzen zulässig.

8.5

Bepflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährdet oder gestört wird.

Ein entsprechender Abstand ist einzuhalten.

Der Lärmschutzwall darf jedenfalls in den der Eisenbahnanlage zugewandten Bereichen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

9. Pflanzgrößen und Artenliste

9.1 Bäume I. Wuchsordnung

Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

Folgende Arten können verwendet werden:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Fagus silvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Tilia cordata, Winterlinde

9.2 Bäume II. Wuchsordnung

Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

Folgende Arten können verwendet werden:

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Malus silvestris, Holzapfelbaum
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Pyrus pyraeaster, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Taxus baccata, Gemeine Eibe

9.3 Bäume III. Wuchsordnung

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.

Es können die Arten nach C.8.2 verwendet werden.

9.4 Sträucher

Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i.d.R. 2 x verpflanzt.

Folgende Arten können verwendet werden:

- Corylus avellana, Waldhasel
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehdorn

Rosa canina, Hundsrose
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Wasserschneeball
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

10. Einfriedungen

10.1

Zugelassen sind nur Maschendraht- und Drahtgitterzäune bis max. 1,80 m Höhe über Geländeneiveau.

10.2

Einfriedungen aus Stacheldraht, als geschlossenes Mauerwerk und/oder in Ausführung als durchgehende Gabionen / Pergonen, durchgehende Sichtschutzmatten an Zäunen, Stabgitterzäune mit eingeflochtenen Sichtschutzelementen und durchgehende Sichtschutzwände sind nicht zugelassen.

10.3

Einfriedungen sind mit einem Bodendurchschlupf von mind. 10 cm für Tiere auszuführen.

11. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

11.1

Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt 0,84 ha (gerundet).

11.2

Als Ausgleich für den Eingriff werden vor Ort Ausgleichsflächen mit 0,68 ha festgesetzt:

- randliche Grünflächen sowie der Lärmschutzwall.

Die randlichen Ausgleichsflächen sind als lückige, extensive Magerwiesen mit Baum- und Strauchgruppen, sowie Habitaten für Zauneidechse mit einer Gesamtfläche von 4.500 m² anzulegen. Für Laubfrosch sowie Gelbbauchunke zusätzlich zwei Tümpel mit mind. 25 m² anzulegen.

11.3 Maßnahmen

- Der Oberboden ist vor der Aussaat zu entfernen.
- Für die Magerwiesen-Aussaat ist autochthones Saatgut zu verwenden;
- Für die erforderlichen Pflanzmaßnahmen werden standortangepasste, autochthone Gehölze vorgeschrieben aus dem Herkunftsgebiet 9 "Alpen und Alpenvorland".
- Die Magerwiese ist nur 2-mal jährlich zu mähen, frühestens am 15. Juni und im Herbst ein Räumungsschnitt, bei dem jeweils mind. 1/3 der Magerwiese in Streifen stehen bleiben muss.

11.4

Die nahegelegenen geschützten Biotopflächen sowie die herzustellenden Ausgleichsflächen dürfen durch jegliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

12. Immissionsschutz

12.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet werden maximal zulässige Geräuschemissionen festgesetzt.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende richtungsbezogenen Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

tagsüber:	LEK = 61 dB(A)
nachts:	LEK = 46 dB(A)

Als emittierende Fläche gilt die Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LIK zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $L = 10 \cdot \log(4 \cdot s^2 / s_0^2)$ mit $s_0 = 1\text{m}$ und $s = \text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente LIK der Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden des in östlicher Richtung außerhalb des Planungsgebiets liegenden Wohngebietes zwischen Bahnstrecke 5370 (Mering - Weilheim) und Kohlwinklstraße, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $LIK = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Hinweise

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Osten zu führen. Nach Norden, Westen und Süden erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen nicht.

Für das südlich gelegene Gewerbegebiet sind unabhängig hiervon die Vorgaben der TA Lärm einzuhalten.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

12.2

Der Bericht Nr. 6376-01/B1/hu vom 19.06.2024 des Büros Steger & Partner GmbH, Karlsfeld, wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

13. Gesetzlicher Artenschutz

13.1

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 16.11.2020 festgelegten und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen für die betroffenen Tierarten, (Zauneidechse und Laubfrosch), sind jeweils rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme umzusetzen:

13.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Eidechsen-Vergrämung im Winterhalbjahr vor dem Bau durch Mahd des Baufeldes
- Abfangen evtl. vorhandener Eidechsen vor Beginn der Maßnahmen im Frühjahr und Umsiedeln in die neu vorbereiteten Lebensräume
- Aufstellen von mind. 60 cm hohen Reptilienzäunen aus PVC-Folie vor Baubeginn am West-, Nord- und Ostrand des Baufensters
- Aufstellen von Amphibienzäunen oder - leitsteinen mit Überkletterschutz vor Baubeginn am West-, Nord- und Ostrand des Baufensters. Eine Kombination mit den Reptilienzäunen ist möglich.
- Verfüllen von durch Fahrverkehr und Starkregen entstandenen Lachen und Pfützen auf den Baustellenzufahrten. Ist dies nicht umgehend möglich, sind die Lachen und Pfützen durch eine Ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und ggf. aufgefundene Laubfrösche, Larven bzw. Gelege zu evakuieren, um die Verfüllung dann durchzuführen.
- Einbinden einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und Bauphase

13.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität^{SEP} (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

- Neuanlage von 4.500 m² Reptilienlebensraum durch Gestaltung eines Lebensraummosaiks mit Holz-/Steinhaufen als geschützte Sonnenplätze, mindestens drei Kieswällen mit waagrechten, mauslochbreiten und mindestens 40cm tiefen Fluchthöhlen in regelmäßigen Abständen und Altgrasfluren als Versteckmöglichkeiten sowie mindestens drei vegetationsfreien, sandreichen Stellen als Eiablageplätze.
Diese Lebensräume sollten im Nahbereich der Anschlußpopulation im Norden liegen, um eine Besiedlung der Fläche zu erleichtern und vorher nicht von Eidechsen besiedelt sein.
- Neuanlage von zwei mind. 25 m² großen gut besonnten Tümpeln mit Sumpfbzone und einer maximalen Tiefe von 30cm (Austrocknung im Spätsommer und Durchfrieren im Winter).

13.1.3

Bereiche mit Vorkommen von streng geschützten Tierarten, wie z.B. Zauneidechse sind mit besonderer Sorgfalt bei Planung und Umsiedlung zu behandeln. Dies betrifft im Wesentlichen die ehemalige Kiesgrube und die Kiesfläche östlich davon. Während der Baufeldfreimachung und der Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden.

13.2

Wegen dem Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse sind rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs / der Baumaßnahme über CEF-Maßnahmen geeignete Ausweich- und Ersatzlebensräume in den randlichen Ausgleichsflächen herzustellen.

D. Hinweise durch Text

Schneelast

Die Schneelast ist mit 1,06 kN/m², bezogen auf die waagerechte Grundfläche, anzusetzen.

Freiflächengestaltungspläne

Im Rahmen der Eingabeplanung sollen für Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgelegt werden, in denen detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenschränke und dergleichen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.

Kabelverteilerschränke sind mit der Vorderfront bündig an der Grundstücksgrenze aufzustellen.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) erfolgen sollte.

Im Rahmen von ggf. geplanten Umbauten/Anbauten/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob geschützte Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) getroffen werden müssen.

Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist zusätzlich eine Fläche von 0,16 ha zu erbringen.

Wasserrechtliche Bestimmungen

Auf die Gefahr von Grundwasseranstiegen bis in den oberflächennahen Bereich wird hingewiesen. Keller sollen demnach als wasserdichte Keller hergestellt werden.

Für die Entwässerungsplanung im Bereich des Gewerbegebietes wird auf die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153 verwiesen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser fällt im Bereich von Gewerbegebieten grundsätzlich nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist somit erlaubnispflichtig.

Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Weilheim .OB vom 02.12.2009, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang nach § 5, ist zu beachten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichend Flächen hierfür vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NMFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TREGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Ist die flächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. mittels Rigolen, herzustellen bzw. ist das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuleiten.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf die benachbarten Grundstücke abfließt. Die Erstellung einer Fließweganalyse für Starkregenereignisse wird empfohlen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Gesamtentwässerungsplan vorzulegen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenregister eingetragen.

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

Im baurechtlichen Antragsverfahren ist mit den Antragsunterlagen ein Bericht über die Durchführung einer orientierenden Untersuchung zum bestehenden Gefährdungspotential der Altlasten im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzverordnung -BBodSchV- durch ein qualifiziertes Fachbüro vorzulegen, sofern für die zu errichtenden baulichen Anlagen Aushubarbeiten erforderlich sind.

Das bei künftigen Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend den gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Denkmalschutz

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG unterliegen.

Landwirtschaftliche und bahnbetriebsbedingte Emissionen

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Ebenfalls zu sind bahntypische Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) zu dulden. Geeignete Schutzmaßnahmen sind durch den Bauherrn auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht insbesondere zu den angrenzenden Anlagen der Deutschen Bahn AG obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bezugnahme auf andere Vorschriften

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes auf DIN-Normen oder sonstige außerstaatliche Regelwerke verweist, können diese beim Stadtbauamt der Stadt Weilheim i.OB, 2. Stock, Zimmer Nr. 203, während den üblichen Dienststunden des Stadtbauamtes eingesehen werden

Weilheim i.OB, den 24.09.2024
red. geändert 18.11.2024

München, den 24.09.2024

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt

Hautum Infrastruktur GmbH

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Leprosenweg II Erweiterung Nord“
Gemarkung Unterhausen**

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 27.07.2023 beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.11.2024, Nr. Ö 84 / 2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt und Aushang am 05.12.2024.

Weilheim i.OB, 05.12.2024

(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 19. Nov. 2024

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 19. Nov. 2024

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 19. Nov. 2024

Markus Loth
1. Bürgermeister