

STADT WEILHEIM I. OB

BEBEUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „TÖLLERNALLEE-NORD“

für den aus dem Lageplan ersichtlichen Bereich der Stadt Weilheim i. OB



Lageplan



Präambel:

Die Stadt Weilheim i. OB erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und § 13 i.V.m. § 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 „Töllernallee-Nord“ als

Satzung.

Fassung vom:	26.08.2025
Geändert am:	16.07.2026

Auskünfte:

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB
Tel.: 0881/682-0
Fax: 0881/682-123
E-Mail: stadt.weilheim@weilheim.de
Internet: www.weilheim.de

Planfertiger:

Stadtplanungsbüro und Kanzlei Ralf Müller
Feldgereuth 32
86926 Greifenberg
Tel.: 08192/7595
Fax: 08192/996358
E-Mail: mueller@kanzlei-stadtplanung.de

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **GE** (Gewerbegebiet), Teilbereiche 1, 2 und 3 nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nutzungsarten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen. Hiervon ausgenommen sind E-Ladestationen.
- 1.3 Ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen wird ~~für jeden nach Festsetzung 1.1 zulässigen Gewerbebetrieb~~ eine Betriebswohnung mit einer Wohnfläche von max. 120 m² zur Nutzung durch betriebsnotwendiges Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal bzw. für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.
Die ausnahmsweise zugelassene Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
~~Die ausnahmsweise zugelassene Wohnung muss in das Betriebsgebäude integriert sein.~~
Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 800** Zulässige Grundfläche ~~für Hauptgebäude in m²~~, z.B. 800 m².
- 2.1.1 Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ₍₂₎ von maximal 0,8 überschritten werden. ~~Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern nicht explizit ausgeschlossen. Wasserdurchlässig ausgebildete Flächen sowie Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO, auf denen zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen, sind zusätzlich erlaubt und werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche (GRZ₍₂₎) angerechnet.~~
- 2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ₍₂₎) darf für Flächen von betriebsnotwendigen Nebenanlagen, mit der das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundfläche von 100 m² überschritten werden.
- 2.2 **WH 11,0** Höchstzulässige traufseitige Wandhöhe in Metern (z.B. 11,0 m).
Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG).
Als oberer Bezugspunkt gilt:
- bei Pultdach der Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer an der Traufseite mit der Oberkante der Dachhaut

- bei Flachdach die Oberkante der Attika.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis zu 3 m überschritten werden.

2.3

Höhenkote in Metern über Normal Höhen Null (hier: **gelber Höhenbezugspunkt 555,73 m** über NHN¹). Diese, dem Bauraum zugeordnete Höhenkote dient als Maximalwert für die Einstellung der Oberkante des Erdgeschoß**ro**hfußbodens (OK**RFB** EG).

3. Bauweise

a

abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 90 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Teilgebiet I wird eine **Baugrenzelinie** nur für Überdachungen bestimmt.

4.2

Die Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) über Abstandsflächen sind anzuwenden.

5. Baugestaltung

Fassaden

5.1

Materialien, wie Verkleidungen in Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten und Glasbausteine, Tropenhölzer, toxische Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) sowie (H)FCKW/CKW -und HBCD- haltige Dämmstoffe sind unzulässig.

5.1

Erdgeschossige Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Gehölzen bzw. mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern sie eine Größe von mindestens 30 m² aufweisen. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Dies gilt nicht, sofern die Fassadenfläche der Energiegewinnung dient.

¹ NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

6. Dachgestaltung - Dachaufbauten

- 6.1 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung
- 6.1.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15°.
- 6.1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind vollständig extensiv zu begrünen. Sollte eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist eine Begrünung in Form horizontaler Rankgerüste und/oder eine Fassadenbegrünung umzusetzen.
- 6.1.3 Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche - unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung und einer Niederschlagswasserbeseitigung auf den Dachflächen (bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern) - Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Dachfläche entspricht (**Photovoltaikmindestfläche**). Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.
- 6.1.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind nur auf Dächern, an Balkonen oder senkrecht an Außenwänden zugelassen. Die Oberkannte von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie darf bei Aufständigung am Dach die zulässige Wandhöhe um maximal z.B. 1,80 m überschreiten, wobei sie um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt sein müssen.
Sog. „Stecker-PV-Anlagen“ an Balkonen sind über die gesamte Breite des Balkons senkrecht bzw. bis max. 10° ausgestellt zum Balkon zulässig.
- 6.1.5 Zulässige Dacheindeckungen:
- Ziegelrote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine
 - Metalldeckungen in Stehfalztechnik und Trapezblechdeckungen in grauen und rötlichen Tönen sowie kupferfarben
 - begrünte Dächer (Ziff. 6.1.2 der Festsetzungen).
- Die Verwendung spiegelnder Materialien zur Dacheindeckung (z.B. Glanzengoben) ist unzulässig.
- 6.2 Dachaufbauten

- 6.2.1 Mit Ausnahme technischer Aufbauten (s. 2.2 der Festsetzungen durch Text) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

7. Garagen und Stellplätze; Fahrradabstellplätze

- 7.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.2 Stellplätze und nicht überdachte Ausstellungsflächen, d.h. Flächen zum Abstellen für (Verkaufs-)Fahrzeugen, sind auch in den als wasserdurchlässige Flächen mit Begrünung und den Flächen für die innere Grundstückerschließung zulässig.
- 7.3 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der aktuell gültigen Fassung vom 01.08.2024.
Abweichend von der geltenden Satzung entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage.
- 7.4 Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der aktuell gültigen Fassung vom 23.10.2013.
Sie dürfen die festgelegte Grundfläche überschreiten und außerhalb der Bauräume liegen. Eine Überdachung ist zulässig.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außer in den „als Private Grünflächen und als „Präsentationsflächen für Fahrzeuge“ ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig; dies gilt auch für die ausgewiesene Fläche für Neben- und Werbeanlagen.

9. Einfriedungen; Stützmauern und Absturzsicherungen

- 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche bei Verwendung von Draht- oder Stabgitterzäunen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen „Töllernallee“ und „Münchener Straße“ sind keine Einfriedungen zulässig.
- 9.2 Mauern, Gabionenwände und Sichtschutzwände jeglichen Materials sind mit Ausnahme von Stützmauern unzulässig.
- 9.3 Absturzsicherungen sind unter Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften zulässig. Diese sind in filigraner und/oder transparenter Bauweise herzustellen.

10. Grünordnung

- 10.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und Ausstellflächen angelegt sind, unbefestigt zu halten, innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein ~~autochthoner~~ **standortheimischer** und **klimaverträglicher** Laubbaum gemäß Pflanzlistenvorschlag (Ziff. 3 Hinweise) zu pflanzen; bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers bis spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (Anfang März bis Ende April bzw. Ende September bis Anfang Dezember) zu ersetzen.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 5,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und/oder der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 11.3 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf in den Teilbereichen 2 und 3 die Fläche nicht mehr als 10 % der Fassadenbreite betragen, welcher sie zugeordnet sind. Die vertikale Ausdehnung der Werbeanlagen an Gebäuden wird auf 5,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, beschränkt.
- Im Teilbereich 1 sind Werbeanlagen auch an der Stirnseite der Attika der Überdachung der Dachbegrünung auf der Südost- und Südwestseite zulässig.
- 11.4 In den Teilbereichen 2 und 3 sind Werbeanlagen auf Dächern unzulässig.
- 11.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.
- 11.6 Die Verwendung von Wechselbeleuchtung, Blink- und/oder bewegtem Laserlicht ist unzulässig.

12. Hochwasserschutz / Starkregen

- 12.1 Die Absicherung vor eindringendem Grundwasser, aufsteigender Feuchtigkeit und wild abfließendem Wasser **sowie Hochwasser** ist technisch möglich und eigenverantwortliche Aufgabe des Bauherrn.
Unter den versiegelten Flächen sind ausreichend dimensionierte Dränagen anzulegen und zu unterhalten.
- 12.2 Die festgesetzte Retentionsmulde ist aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

13. Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige unbefestigte Flächen soweit als möglich.

14. Insektenschutz / Beleuchtung

- 14.1 Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 8,0 m, nach unten gerichtetem blendfreiem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 4000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
- 14.2 Für Photovoltaikanlagen sind nur Module zugelassen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

15. Immissionsschutz

- 15.1 Das Immissionsgutachten (schalltechnisches Gutachten der Fa. ACCON, Greifenberg, mit Datum 07.07.2025, Bericht Nr. ACB-0725-256189/02) wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Die daraus sich ergebenden Anforderungen und Maßnahmen sind einzuhalten.
- 15.2 Für die nach Festsetzung 1.3 ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnung wird zusätzlich festgesetzt:

- 15.2.1 Schlafräume sind nach Norden zu orientieren.
- 15.2.2 Lüftungstechnische Einrichtungen, die gewährleisten, dass die Räume auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend mit Frischluft versorgt werden, sind einzubauen.
- 15.2.3 Für die erforderliche Luftschalldämmung von Aussenbauteilen ist für das Plangebiet der Lärmpegelbereich V zugrunde zu legen.

16. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in diesem 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 für jeden Verstoß mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Nachhaltiges Bauen

- Empfohlen werden folgende Maßnahmen im Sinne nachhaltigen Bauens:
 - Eine ökologische Bauweise, z.B. in Massivholz-, Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO₂-Bilanz, ist zu bevorzugen
 - Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
 - Einsatz von Recycling-Produkten (z.B. Recyclingbeton) und Wiederverwertung alter Baustoffe
 - Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, dass zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
 - kompakte und energetische Bauweise mit erhöhtem Wärmeschutz
 - passive Nutzung der Solarenergie
 - Solarthermie und Photovoltaik
 - sommerlicher Wärmeschutz
 - Lüftungskonzept

Auf die entsprechenden spezialgesetzlichen Vorschriften dazu wird hingewiesen.

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

- Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) wird bei den Gehölzpflanzungen hingewiesen.
- ~~Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.~~
- Freiflächengestaltungsplan
Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt Weilheim-Schongau wird davon ausgegangen, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, als weiterer Nachweis (§ 1 Abs. 4 BauVorV) zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, wird empfohlen bereits mit dem Bauantrag bzw. Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Auf die Bekanntmachungen des BSt MI vom 22.06.1976, betreffend „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“, MABl. Nr. 21 vom 22.07.1976 wird hingewiesen.
- Die DIN 18920 – Baumschutz auf Baustellen – ist für alle Baumaßnahmen in der Nähe bestehender und insbesondere zu erhaltender Bäume einzuhalten.

2. Artenschutz

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. Weitere Hinweise sind der Begründung (Ziff. 10.3.1 bis 10.3.3) zu entnehmen.

Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen“ des Naturschutzbundes Deutschland, den Handlungsleitfaden „Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen“ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ verwiesen. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag sind in einem Plan darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Zur Kompensation des schleichenden Quartiersverlusts für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten sind bei allen Gebäuden ab 6 Meter Wandhöhe mind. 0,2 Quartiere je Laufmeter Fassadenlänge (Summe aller Fassaden), für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten an der Nordfassade zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünflächen sind mit gebietsheimischen Saatgutmischungen anzusäen.

3. Pflanzlistenvorschlag für standortheimische und klimaverträgliche Bäume

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	Höhe 5 – 8 m; Breite 4 – 7 m
Eisenholzbaum	Parrotia persica	Höhe 6 – 10 m; Breite 6 – 10 m
Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum	Höhe 8 – 10 m; Breite 4 – 6 m
Mannaesche	Fraxinus ornus	Höhe 8 – 10 m; Breite 4 – 8 m
Ulme	Ulmus 'Lobel'	Höhe 12 – 15 m; Breite 4 – 5 m
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	Höhe 15 – 20 m; Breite 8 – 10 m
Platane	Platanus x acerifolia	Höhe 20 – 30 m; Breite 10 – 15 m

Qualitätsstandard: 3xv, Stammumfang 18-20

Ergänzend wird auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen vgl. <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutzGartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54> (>Merkblatt)

Dabei ist stets zu beachten, dass die zu pflanzende Bäume einen ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenbereich (Mindestvolumen 12 m³ Wurzelraum) haben, der möglichst frei von Sparten oder Leitungen sein soll. Auf eine gute Belüftung und Bewässerung des Wurzelbereiches (größtmögliche Baumscheibe) ist dabei zu achten.

4. Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

5. 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.

6. Hochwasserschutz

- Das Plangebiet liegt ausweislich Umweltatlas Bayern nicht in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQextrem.
- Dennoch wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen. Durch eigenverantwortlich durch den Bauherrn auszuführenden baulichen Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.
- **Ausreichender Hochwasserschutz ist nur möglich, wenn die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude im Rahmen der maximal zulässigen Höheneinstellung so gewählt wird, dass diese mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante liegt.**
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird grundsätzlich empfohlen.

7. 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 Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten.

~~Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.~~

~~Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.~~

~~Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.~~

~~Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.~~

8. 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), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.~~

~~Die geplante Bebauung liegt im Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücks-entwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.~~

9. Niederschlagswasserbeseitigung

~~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.~~

~~Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Sickerschächte, sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes unzulässig.~~

~~Niederschlagswasserbeseitigung von gewerblichen Grundstücken~~

~~Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ^[1] mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.~~

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN^[2] empfohlen.

Ferner wird auf das Merkblatt ^[3] „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ des LfU verwiesen.

^[1] **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

^[2] **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

^[3] LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“, Stand 12-2019,
www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_455.pdf

Beispiele multifunktionaler Versickerungsmulden enthält die Broschüre:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfu_was_00356.htm

10. Denkmalschutz

- Nach den Bestimmungen des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Maßnahmen an bzw. in der Nähe von Baudenkmalern 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. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

11. Immissionsschutz

Auf das Baugebiet können Immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Flächen einwirken. Betriebsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind trotz ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft unvermeidlich und sind hinzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Viehtrieb, das Betreiben und den Verkehr landwirtschaftlicher Maschinen zu Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen.

12. Versorgungsleitungen

Stromversorgung

Im Planbereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

^[2] **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

^[2] **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise sind dem "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu entnehmen.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen sind online über das Planauskunftsportal www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html einzuholen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Gasversorgung

Im Planbereich liegt auf der Münchnerstraße eine Mitteldruckortsnetzleitung im Grenzbereich zum Bebauungsplan der Energienetze Bayern GmbH u. Co.KG Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung dieser Leitung durch Bepflanzung oder Bebauung nicht zulässig ist.

Telekommunikation

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung durch die Deutsche Telekom Technik GmbH vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Kontaktaufnahme ist deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, notwendig mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
86368 Gersthofen

13. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB am 18.11.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss Wurde am 23.11.2021 öffentlich bekannt gemacht.

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

Weilheim i.OB, den _____

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 _____, Nr. Ö ____ / ____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim i.OB, den _____

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 _____

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 (digital unter www.weilheim.de) am _____.

Weilheim i.OB, _____

(Unterschrift)