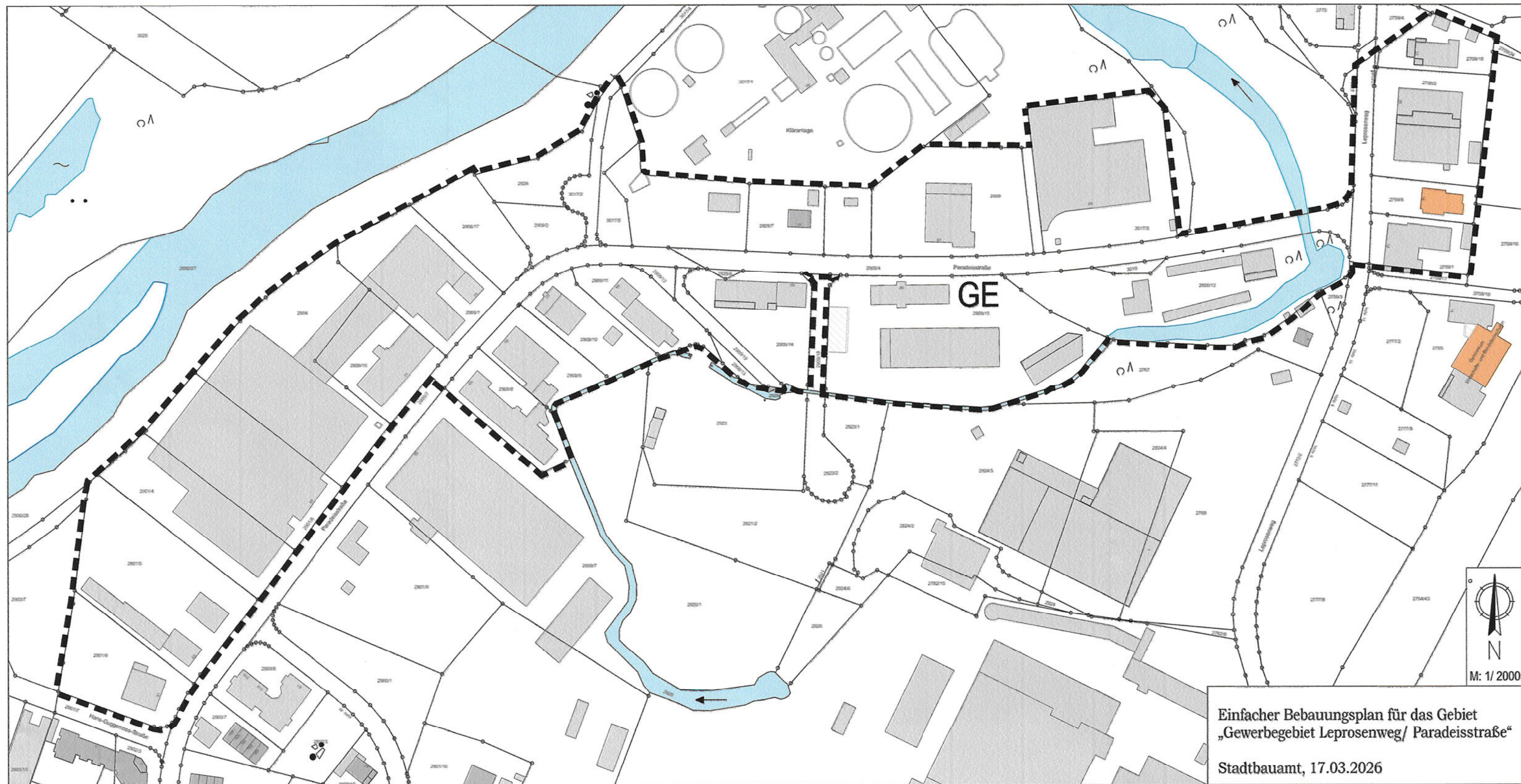




Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“ Gemarkung Weilheim

Erweiterung des Geltungsbereiches und Neubekanntmachung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über der Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1 Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

§ 2 Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 2759/2 bestehende Flurnummern, z.B. 2759/2

§ 3 Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingte Wohnungen) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) zugelassen werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.

Andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Baurechtlich vor In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zugelassene Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

§ 4 Hinweise durch Text

Hochwassersituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ geführt werden. Auf die nachstehenden Übersichtskarten „HQ extrem“ wird hingewiesen.

Grundwasser

Aufgrund von Erkenntnissen aus Bohrungen im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Grundwasserständen von 2 m bis 1,5 m unter Geländeoberkannte und höher zu rechnen. Aufgrund der Nähe zur Ammer ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlags-wassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentriegelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Fußwege oder Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenflüge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewach-sene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so kann eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen hergestellt werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkannte der Filterschicht mindestens einen Meter betragen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Bepflanzung, z.B. Wurzelwerk, ausgeschlossen ist. Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine

wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Mischsystem. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Zur Entlastung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gering belasteten Flächen zurückzuhalten und möglichst an Ort und Stelle zu versickern.

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Sickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den

„Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen. Die geordnete Beseitigung von Niederschlagswasser ist durch einen Entwässerungsplan in einem ggf. durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten

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. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Naturschutz:

Randbereich des Bebauungsplanes berühren das amtlich kartierte Biotop ID 8132-0185-003 „Ammeraltame nordwestl. von Weilheim“. Die im Planungsgebietes vorhandenen Biotope bzw. Biotop-Teilflächen sind zu erhalten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (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 Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler etc.), 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 insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

§ 5

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“ in der Fassung vom 29.06.2017.

§ 6 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, 17.03.2026

Stadtbauamt

Einfacher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“ Erweiterung des Geltungsbereiches und Neubekanntmachung Gemarkung Weilheim

Verfahrensvermerke

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans / der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung 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 Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 10.03.2026 beschlossen.

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

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

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 23.06.2026, Nr. 06/2026 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Örtlich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt (digital unter www.weilheim.de) am 06. Juli 2026

Weilheim i.OB, 06. Juli 2026
Stadtbauamt Weilheim
Stadtbauamt
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB
(Unterschrift)

Weilheim i.OB, den 01. Juli 2026
Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 01. Juli 2026
Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 01. Juli 2026
Tillman Wahlefeld
1. Bürgermeister