
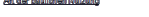


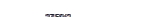


Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“ Gemarkung Wellheim

Erweiterung des Geltungsbereichs und Neubekanntmachung

Die Stadt Wellheim i.OB wird aufgrund des § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauUV) und der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1 Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der beaufindlichen Nutzung**
 Gewerbegebiet nach § 8 BauUVVO
- Hinweise durch Planzeichen**
 bestehende Grundstücksgrenzen
 bestehende Gebäude
 bestehende Flurstücksnr., z.B. 27592

§ 2 Festsetzungen durch Text

Art der beaufindlichen Nutzung
Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauUVVO festgelegt.
Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe sind ausgeschlossen.
Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauUVVO (außenbereichsfremde Wohnnutzung) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauUVVO (für Anlagen für kulturelle, kulturelle und gesellschaftliche Zwecke) zugelassen werden. Ebenso kann ausnahmsweise eine Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauUVVO für Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.
Andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauUVVO sowie Vergnügungsgeländen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauUVVO sind ausgeschlossen.
Bauweise für In-Fest-Treten dieser Bebauungspläne zugelassene Wohnnutzungen genießen Bestandschutz.

§ 4 Hinweise durch Text

Hochwasserschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich der Erhaltung des Wasserrechtsgebietes Wellheim einen Teilbereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes als Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ schwer“ geführt werden. Auf die einschlägigen Übersichtsblätter „HQ schwer“ und „HQ mittel“.

Grundwasser

Aufgrund von Erkenntnissen aus Bohrungen im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Grundwasserständen von 2 m bis 1,5 m unter Geländeoberkante undflüßler zu rechnen. Aufgrund der Nähe zur Ammer ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im wasseranreicherungsbereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer laufende Filter und Böden, Wasseranreicherung in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehenden Grundwasser beeinflusst werden. Die Erkundung des Baugrundes erfolgt grundsätzlich dem jeweiligen Bauwerk, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen anstehendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anzeichen von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerkern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserantritt in Kellerräumen etc. zu treffen sind. Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrunderwerb, Erwerb der Erlaubnisunterlagen von Grundwasser untersucht wird, das abgelehnt werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Wellheim-Solanga eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zubehörschließung) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, – z. B. Kältemittel in Grundwasser – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG untersagt, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG nicht abgelehnt werden. Ein Auflassen des Grundwassers ist aus wasserrechtlichen Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Auflass 10 cm überschritten werden soll, so muss die beschränkte Erlaubnis für die Baubeschreibung einer genehmigten Genehmigung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Beseitigung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Altlastenabschlüssen sind Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dabei sollen so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Fallleitungen zur Regen- bzw. Bodenversickerung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wenig frequentierte Verkehrsflächen wie Fußwege oder Park- und Spielplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wasserpermeable Decken, Rasen mit Rainrinnen, Regenwasserkanäle, Regenwasserzweckflächen auszuführen. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Straßen- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entragt und vorzugsweise versickert wird.
Unversickertes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Prinzip ist eine stufenweise Versickerung über geeignete, bewährte Versickerungseinrichtungen. Ist von dem ausbleibenden Grundes nicht möglich ist, so kann eine Infiltration / Infiltrationsanlage z. B. mittels Rigolen hergestellt werden. Die permanente Versickerung von Regenwasser über einen Stöcker ist nur anzuwenden, wenn zugehörige Grundes einer der vorgenannten Lösungen ausbleiben.
Wasser Versickerung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum nächsten höchsten Grundwasserstand. Bei Stöckeranlagen muss dieser Abstand, ab Unterseite der Filterdecke mindestens einen Meter betragen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch Befestigung, z.B. Wursthack, ausgehobene Erde, Einbaufallen zu Bewässerung, Bay, Betrieb und Inbetriebnahme von Versickerungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entsprechen. Die Anforderungen an die erdtechnische schützende Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung – NWFWV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schützenden Erhalten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Gewässern – TRENDV – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Wellheim-Solanga eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Zur Beseitigung der Niederschlagswasserbeseitigung erforderliche Erlaubnis kann, wird die Anwendung des Programms BEDI empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LUW <http://www.luw.bayern.de/bedi> (für den Nutzer) oder <http://www.wasser.bayern.de/bedi> (für den Programmierer) zu finden. Die vollständigen Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Wellheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Nachhinein. Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Abwasserabgabe erfolgen. Zur Erhaltung von Kanal, Kläranlage und Gewässer ist das Niederschlagswasser von gutartig belasteten Flächen zurückzuführen und möglichst an Ort und Stelle zu versickern.
Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern beseitigt an Ort und Stelle über die bodenversickerung versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Abschlacken) oder nach gefälligen Stöcker oder einem Becken zu zuführen. Einzelschlüsse zur Bewässerung und Gestaltung sind den

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

Auflagen

Sollen bei Erd- und Ausbaubehalten optische oder organische Aufwühlungen des Bodens festzustellen werden, die auf eine erhebliche Bodenversauerung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Wellheim-Solanga, Bodenbeschützungsstelle, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzusprechen.
Der Ausbau ist z.B. in diesen Fällen mit Abklärung zwischenzulassen bzw. die Ausbaubehaltung ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials gelöst ist.

Naturschutz

Randbereich des Bebauungsplanes berühren die amtlich kartierte Biotop ID 8132-0185-003 „Annenstamm nordwest von Wellheim“.
Die im Planungsbereich vorhandenen Biotop 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 Vogel- und Insektenflugzeit (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Um- oder Ersatzarbeiten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Darüber sollte vor einer geplanten Baumaßnahme nachgefragt werden, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler etc.), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Ersatzbäume, keine Maßnahmen während der Brutzeit etc.) getroffen werden müssen. Der Ehrpflicht des Bauherrn ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

§ 8

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leprosenweg / Paradeisstraße“ in der Fassung vom 23.05.2017.

§ 6 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wellheim i.OB, 17.03.2026

Stadtbaunmt

Einfacher Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Leprosenweg Paradeisstraße“ Gemarkung Wellheim
Erweiterung des Geltungsbereichs und Bekanntmachung



Wellheim i.OB