

Einfacher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“ Gemarkung Weilheim

Neuaufstellung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), diesen Bebauungsplan als Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“ wird als einfacher Bebauungsplan neu aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 1011/0, 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1101/4, 1011/5, 1011/7, 1011/8, 1012/1, 1012/2, 1012/3, 1012/4, 1012/6, 1012/7, 1012/8, 1012/9, 1012/10, 1012/14, 1012/15, 1012/16, 1013/1, 1024/0-TF, 1024/4, 1059/1, 1059/2, 1096, 1096/2, 1096/6, 1099, 1099/2, 1099/3, 1100, 1101/2, 1101/4, 1101/5, 1101/9, 1101/10, 1101/11, 1101/12, 1101/13, 1101/14, 1101/15, 1101/17, 1101/18, 1101/19, 1101/20, 1101/22, 1101/23, 1101/24, 1101/27, 1101/29, 1101/30, 1101/31, 1101/32, 1101/33, 1101/34, 1101/35, 1101/36, 1101/37, 1101/38, 1101/39, 1101/40, 1101/41, 1101/43, 1101/44, 1101/47, 1101/48, 1101/49, 1101/51, 1102, 1102/1, 1103/1, 1103/2, 1105/1, 1105/17, 1105/19, 1109/0, 1109/3, 1109/4, 6489-TF, 6492/2, 6492/3, 6492/4, 6492/5, 6492/6 und 6492/7, jeweils Gemarkung Weilheim, als künftiger **Bereich GE 1** sowie die Grundstücke bzw. Teilflächen (-TF) der Grundstücke Fl.Nrn. 6492/8-TF, 6495, 6495/1, 6495/2, 6495/3 und 6495/4, jeweils Gemarkung Weilheim, als künftiger **Bereich GE 2**.

Der Bebauungsplan erhält im Rahmen der Neuaufstellung folgende Inhalte:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die beigegefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Art der Nutzung

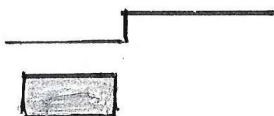


Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, gegliedert in die Bereiche GE 1 und GE 2



Abgrenzung Bereiche mit untersch. Nutzung

B) Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude

1012

bestehende Flurnummer (Fl.Nr.), z.B. Fl.Nr. 1012



Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein könnten (Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen)

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO mit den **Bereichen GE 1 und GE 2** festgesetzt.

1.2

Im **Bereich GE 1** sind abweichend von den Regelungen des § 8 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen. Im Übrigen sind im **Bereich GE 1** die weiteren Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Ausnahmsweise können im **Bereich GE 1** Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingten Wohnungen) mit einer Wohnfläche bis max. 130 m² zugelassen werden.

Baurechtlich vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zugelassene Wohnungen genießen mit ihrer genehmigten Größe und Zweckbestimmung Bestandsschutz.

Weiter können im **Bereich GE 1** Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke) zugelassen werden.

Ebenso kann ausnahmsweise eine Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Kindertagesstätten als Anlage für soziale Zwecke zugelassen werden.

Andere Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im **Bereich GE 1** ausgeschlossen.

Im **Bereich GE 1** können Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht der Erotikbranche dienen. Für Spielhallen gilt diese Ausnahmeregelung nur, wenn diese unterhalb der Schwellengrenze für kerngebietstypische Vergnügungsstätten liegt.

1.3

Im **Bereich GE 2** sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO - d.h. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes - zugelassen.

Ausnahmsweise können im **Bereich GE 2** Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingten Wohnungen) mit einer Wohnfläche von max. 130 m² zugelassen werden.

Baurechtlich vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zugelassene Wohnungen genießen mit ihrer genehmigten Größe und Zweckbestimmung Bestandsschutz.

Weiter können im **Bereich GE 2** Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (für Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke) zugelassen werden.

Im **Bereich GE 2** können Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie nicht der Erotikbranche dienen. Für Spielhallen gilt diese Ausnahmeregelung nur, wenn diese unterhalb der Schwellengrenze für kerngebietstypische Vergnügungsstätten liegt.

2. Freiflächengestaltung

Im Rahmen der jeweiligen Eingabeplanung sind für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stadtgebiet Weilheim i.OB zur Gestaltung von Freiflächen vorzulegen. Darin sind detaillierte und flächenscharfe Angaben über die Begrünung der Grundstücke, Versickerung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen oder Auffüllungen usw. zu machen.

D) Hinweise durch Text

1. Wasserwirtschaft

Hochwasser- und Überschwemmungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ geführt werden. Auf die einschlägige Kartengrundlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. In Bohraufschlüssen in der Umgebung wurde Grundwasser bis ca. 4 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet. 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 Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, 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.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Fußwege oder Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen. 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 Unterkante 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 unter <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> zu finden.

Entsprechende Informationen sind auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen zu finden.

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 soweit keine anderen Gründe (z.B. belastete Böden) dagegensprechen

2.

Das Planungsgebiet befindet sich in Schneelastzone II.

3. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken grundsätzlich nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen darf. 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.

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bei Abbruch oder wesentlichem Umbau von Bestandsgebäuden vor Beginn der Arbeiten vom Bauherrn in eigener Verantwortung auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten sowie von Fledermäusen zu überprüfen oder durch eine fachkundige Person überprüfen zu lassen. Hierzu zählen insbesondere Nester und Quartiere in Spalten, Maueröffnungen, Hohlräumen oder ungenutzten Dachböden. Werden gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt, dürfen die Abbruch- oder Umbauarbeiten erst aufgenommen werden, nachdem mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau das weitere Vorgehen abgestimmt wurde. Auf § 44 Abs. 1 BNatSchG wird insoweit hingewiesen.

4. Gültigkeit andere kommunaler Satzungen der Stadt Weilheim i.OB

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen, Regelungen und Hinweise

- des einfachen Bebauungsplanes „Stadtgebiet Weilheim i.OB“
- der Stellplatzsatzung,
- der Fahrradabstellplatzsatzung,
- der Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlage

jeweils in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

§ 2 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt als Satzung mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.07.2017 einschließlich dessen 1. vereinfachter Änderung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2024 außer Kraft.

Weilheim i.OB, 16.10.2026

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbauamt