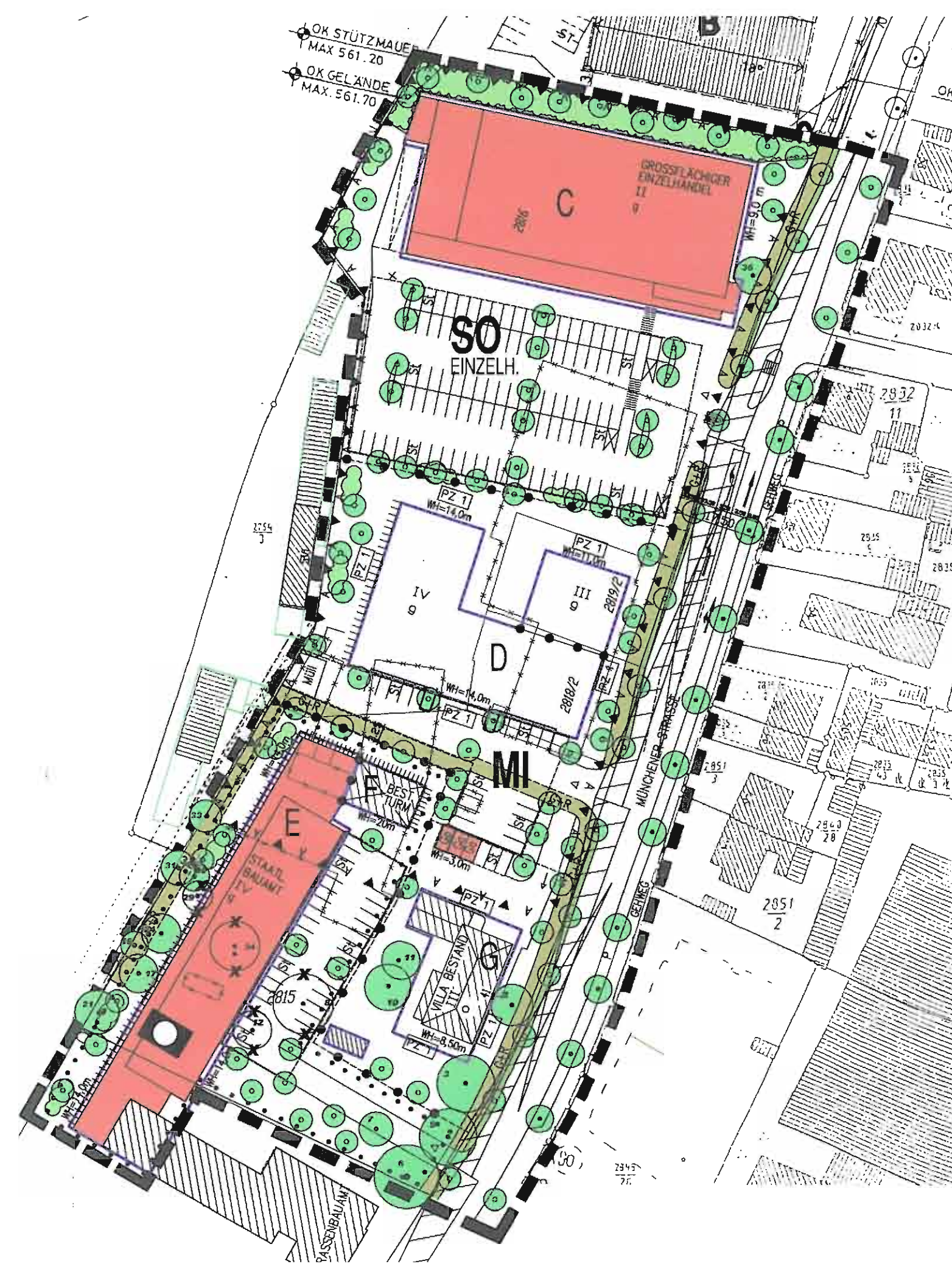


# BEBAUUNGSPLAN BESTAND



## Präambel

Die Stadt Weilheim in OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan vom 28.05.1997 wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1.1.0 Art der baulichen Nutzung

- MI** 1.1.1 Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO,
- SO** 1.1.2 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO
- St** 1.1.3 Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf (Staatl. Baumt)

### 2.1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- VII** 7 Vollgeschosse möglich
- V** 5 Vollgeschosse möglich
- IV** 4 Vollgeschosse möglich
- III** 3 Vollgeschosse möglich
- II** 2 Vollgeschosse möglich

- WH** 2.1.2 Wandhöhe als Höchstgrenze z.B. WH= 14,0 m, gemessen von OK FFB EG an der Gebäudeaußenwand bis Schnittkante mit der Dachaußenwand.
- 2.1.3 Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

### 3.1.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1.1 Baugrenze
- o/g** 3.1.2 Offene oder geschlossene Bauweise  
Die Abstandsflächen nach Art. 6/7 BayBO sind einzuhalten.
- 3.1.3 Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6/7 BayBO

### 4.1.0 Verkehrsfläche

- 4.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
Öffentlicher Geh- und Radweg
- 4.1.2 Sichtdreieck  
3/70 m – Die Sichtdreiecke sind von Hindernissen jeglicher Art freizuhalten, welche höher als 0,8 m über OK Fahrbahn aufragen.  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1.0 Art der baulichen Nutzung  
7.1.1 Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO werden für folgende Grundstücksteile bzw. Gebäude folgende Baugebiete festgesetzt:

- Nördlicher Grundstücksteil (Gebäude C):  
Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 BauNVO  
Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Beschränkung auf nachfolgende Sortimente und Verkaufsflächen:  
Lebensmittel max. 1.550 qm  
Non-Food max. 150 qm  
Verkaufsfläche ges. max. 1.700 qm  
Nebenflächen ges. max. 300 qm  
Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel (Lw) von 60dB (A)/qm tags und 50 dB (A)/qm nachts nicht überschreiten.
- Mittlerer Grundstücksteil (Gebäude D und F/Turm):  
Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO  
nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Ziff. 3), Gartenbaubetriebe (Ziff. 6), Tankstellen (Ziff. 7) und Vergnügungsstätten (Ziff. 8)  
Schank- und Spelawirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.
- Südwestlicher Grundstücksteil (Gebäude E):  
Flächen für den Gemeinbedarf (Staatliches Baumt)
- Südöstlicher Grundstücksteil (Gebäude G):  
Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

### 8.1.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe.

- Überbaubare Flächen:
- Baukörper C: Bebauung II (nicht zwingend) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen; Wandhöhe (WH) traufseitig max. 9,00 m; Grundfläche (GR) max. 2670 qm.
- Baukörper D: Bebauung IV, WH traufseitig max. 14,00 m; Bebauung V im zurückgesetzten westlichen Teilbereich GR max. 1950 qm.  
In den Obergeschossen, auf Ost- und Westseiten, darf die Baugrenze mit Balkonen und/oder Vorbauten in leichter Glaskonstruktion um max. 1,30m Tiefe überschritten werden. Die Breite einzelner Vorbauten darf für Balkone nicht mehr als 2,50m; für Glasvorbauten nicht mehr als 3,00m betragen.  
Die Summe dieser Vorbauten darf auf den Ost- und Westseiten max 25% der jeweiligen Ansichtslängen betragen. Sie werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.  
Balkone, die lediglich max 0,60m über die Baugrenze auskragen bleiben von dieser Regelung unberührt. Ihre Summe darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelängen betragen.
- Baukörper E: Staatl. Baumt: Bebauung IV innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, Wandhöhe traufseitig max. 14,00 m; GR max. 1950 qm.
- Baukörper F: Bebauung VII, WH max. 20,0 m (Turm) GR max. 180 qm.
- Baukörper G: Bestehende Bebauung III mit Erweiterungsmöglichkeit innerhalb der festgesetzten Baugrenzen; WH traufseitig max. 8,50 m; GR max. 600 qm.

### 9.1.0 Baugestaltung

- 9.1.1 Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Wal-, Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind möglichst als Gründach zu erstellen.

### 10.1.0 Altlastenverdachtsfläche

- 10.1.1 Das Ing.-Büro Dr. Blaszy-Dr. Busse GmbH, Eching am Ammersee, hat eine entsprechende Untersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht Nr. UWO0452 niedergelegt.  
Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Planzeichen für "Altlastenverdachtsflächen" aufgenommen.

### 14.1.5 Pflanzgebote

Entlang der Münchener Straße ist eine Baumallee gegenständig zur ostsseitig vorhandenen Baumreihe aufzubauen.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 10 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In den privaten Gartenflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Freifläche ein heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen (Bestand wird angerechnet).

Die Stützmauer auf der Nordseite wird durch Anpflanzung einer 2-reihigen, mehrschichtigen, frei wachsenden Hecke mit Bäumen eingebunden.

Auf der Westseite ist durch gruppenhafte Anpflanzung von Bäumen und Strüchern die Eingrünung herzustellen.

Pflanzenvorschlagsliste  
Je nach Standort sind diese Baumarten zu verwenden.

Bäume I. Wuchsordnung:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Pinus silvestris, Waldkiefer
- Pinus nigra "Austriaca", Österreichische Schwarzkiefer
- Quercus robur, Steineiche
- Robinia pseudoacacia, Robinie
- Tilia cordata, Winterlinde

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Crataegus crus-galli, Hahnendorn
- Crataegus laev. "Paul Scariot", Rotdorn
- Malus silvestris, Halpflehbäumchen
- Malus floribunda, Zierapfel
- Populus tremula, Zitterpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus serrulata, Zierkirsche i.S.
- Pyrus pyraeaster, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Taxus baccata, Gemeine Eibe

Strücker:

- Corylus avellana, Walnuss
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Horttriegel
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ilex aquifolium, Stechpalme
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rosa arvensis, Feldrose
- Rosa canina, Hundrose
- Rosa glauca, Hechtrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecken:

- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Ligustrum vulgare und "Atrivirens", Liguster und schwarzgrüner Liguster
- Spiraea x vanhouttei, Prachtspiree
- Taxus baccata, Gemeine Eibe

### 14.1.6 Pflanzgrößen:

Bäume I. Wuchsordnung:  
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18–20 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung:  
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14–16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung:  
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10–12 cm vorgeschrieben.

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

14.1.7 Einfriedungen  
Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

14.1.8 Ordnungswidrigkeiten:  
Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 50.000,- € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beseitigt oder beschädigt.

14.1.9 Immissionschutz  
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen ist der Nachweis zum Immissionschutz auf der Basis der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des IB Müller-BBM vom 26.01.2007 (Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes) zu führen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist den Verkehrsgeräuschen ausgehend von der Münchener Straße im Osten und den DB Strecken 5370, 5450 und 5504 im Westen ausgesetzt. Die nachfolgend genannten Maßnahmen gelten für den Neubau von Wohngebäuden sowie bei wesentlichen Änderungen der bestehenden Gebäude.

Fassaden mit besonderen Schallschutzmaßnahmen  
An den mit PZ1 gekennzeichneten Fassaden ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu liegen kommen. Dies ist durch eine entsprechende Grundrisgestaltung zu gewährleisten. Wo dies nicht möglich ist, ist zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bei Neu-, Aus- und Umbauten an den mit PZ1 gekennzeichneten Fassaden zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Die o. g. Räume sind entweder mit einer schalldämmenden, mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten oder deren Fenster hinter einer festen, schalldämmend ausgekleideten und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten und Laubengänge) einzuplanen. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß R<sub>w,ext</sub> der Gebäudeaußenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. Die Wintergärten sind mit versetzt oder über Ecke angeordneten Öffnungsmöglichkeiten zu versehen und müssen durch eine Verglasung von dahinterliegenden Wohnraum getrennt sein. Alternativ kann der Schallschutz durch eine vorgehängte, hinterlüftete Fassade sichergestellt werden.

Für o. g. Gebäude ist außerdem eine besonders schalldämmende Ausführung der Außenbauteilkonstruktionen erforderlich. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist daher ein Nachweis ausreichender Schalldämmung zu führen. Wegen der in unmittelbarer Nachbarschaft am Bahnstrecken zu erwartenden, hohen Maximalpegel ist dieser Nachweis nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (August 1987) zu führen.

14.1.10 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)  
Die Freiflächen betragen bei einer Obergrenze der GRZ (0,8) 20% der Grundstücksflächen. Mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rosenflächen, Kiesdecken, Schotterterrassen.

Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversiegelung zulässig.

Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege u.ä. zu beschränken.

14.1.4 Pflanzbindungen  
Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern. Abgrabungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig bzw. müssen fachgerecht von Hand ausgeführt werden. Befahrbar Flächen im Wurzelbereich der Bäume sind als atmungsaktive, Wasser durchlässige Bodenbeläge auszubilden.

14.1.3 Freiflächengestaltungspläne  
Im Rahmen der Eingabeplanung ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorzulegen, in dem detaillierte, flächengerechte Angaben bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenschränke usw. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.

14.1.1 Schneelastzone II gem. DIN 1055 Teil 5

14.1.2 Auf die VDI-Bestimmungen (Abstände von Oberleitungen: Metallgegenstände mehr als 4,0 m; Pflanzungen mehr als 3,0 m) wird hingewiesen.

14.1.3 Freiflächengestaltungspläne  
Im Rahmen der Eingabeplanung ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorzulegen, in dem detaillierte, flächengerechte Angaben bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenschränke usw. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.

14.1.4 Pflanzbindungen  
Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern. Abgrabungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig bzw. müssen fachgerecht von Hand ausgeführt werden. Befahrbar Flächen im Wurzelbereich der Bäume sind als atmungsaktive, Wasser durchlässige Bodenbeläge auszubilden.

14.1.5 Pflanzgebote  
Entlang der Münchener Straße ist eine Baumallee gegenständig zur ostsseitig vorhandenen Baumreihe aufzubauen.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 10 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

In den privaten Gartenflächen ist je 500 m<sup>2</sup> Freifläche ein heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen (Bestand wird angerechnet).

Die Stützmauer auf der Nordseite wird durch Anpflanzung einer 2-reihigen, mehrschichtigen, frei wachsenden Hecke mit Bäumen eingebunden.

## VERFAHRENSVERMERKE

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 (Stadtbaumeister) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll ist dabei darzulegen.

## VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat am 30.04.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Geisenhofergelände" gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.  
Weilheim in OB, den 14.05.2011

Markus Loth, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2010 bis 16.03.2010 im Rathaus öffentlich dargelegt.

Weilheim in OB, den 19.03.2010

Markus Loth, 1. Bürgermeister

Nochmalige Auslegung: vom 01.03.2011 bis 04.04.2011

Weilheim in OB, den 12.04.2011

Markus Loth, 1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim in OB hat mit Beschluss vom des Stadtrates vom 14.04.2011 Nr.: Ü 30/2011 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weilheim in OB, den 08.08.2011

Markus Loth, 1. Bürgermeister

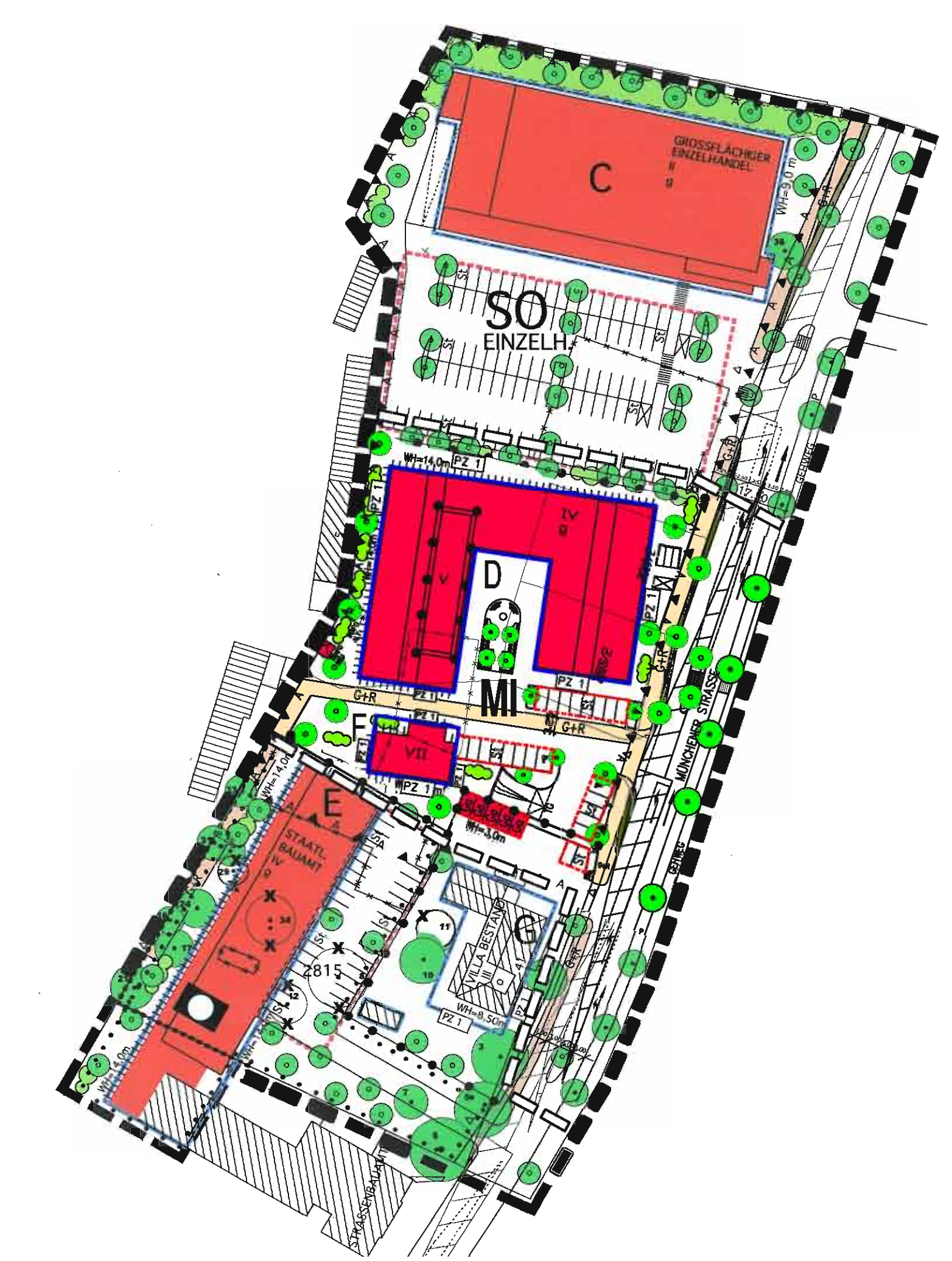
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB, womit der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan wird samt Begründung und der abschließenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim in OB, den 08.08.2011

Markus Loth, 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG



- St** 4.1.3 Flächen für private Stellplätze
- Go** 4.1.4 Flächen für Garagen
- 4.1.5 Flächen für Anlieferung
- 4.1.6 Zufahrt Grundstück
- 4.1.7 Links-Abbiegespur

### 5.1.0 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 5.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- 5.1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- 5.1.3 Maßzahl in Meter z.B. 3,25 m
- 5.1.4 Höhe fertiges Gelände über NN, z.B. 561,70
- 5.1.5 Fassaden mit besonderen Schallschutzmaßnahmen
- 5.1.6 Altlastenverdachtsflächen
- 5.1.7 Zu erhaltender Baum
- 5.1.8 Zu pflanzender Baum mit Standortfestsetzung
- 5.1.9 Baumbeseitigung möglich
- 5.1.10 Gruppenhafte Anpflanzung mit Bäumen und Strüchern
- 5.1.11 Flächige Anpflanzung mit Bäumen und Strüchern als freiwachsende Hecke
- 5.1.12 Öffentliche Grünflächen; Straßenbegleitgrün

### 6.1.0 Hinweise durch Planzeichen

- 6.1.1 Vorgesehener Baukörper
- C** 6.1.2 Gebäudebezeichnung z.B. C
- 6.1.3 Bestehende Baukörper
- 6.1.4 Abzubrechende Baukörper
- 2816 6.1.5 Bestehende Flurnummer z.B. 2816
- 6.1.6 Bestehende Grundstücksgrenze
- 6.1.7 Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 6.1.8 Tiefgaragenzufahrt
- 6.1.9 Trafostation

### 11.1.0 Garagen, KFZ-Stellplätze und Nebengebäude

- 11.1.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim in der jeweils gültigen Fassung.
- 11.1.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig
- 11.1.3 Tiefgaragen und deren Zufahrten, sowie die Einhausungen sind unabhängig von den Baugrenzen oder Flächendarstellungen im gesamten Bereich zulässig.  
Mit dem Straßenbaumt ist im Rahmen der Eingabeplanung entsprechend zu verhandeln.
- 11.1.4 Tiefgaragenanschlüsse sind im Steigungsteil einzuhausen und innenseitig hochschalldämmend zu verkleiden.  
Garagentore sind auf der Tiefgaragenebene anzuordnen.
- 11.1.5 Tiefgaragen müssen nach Westen zur Bahnlinie und nach Osten zur Münchener Straße hin einen Grenzabstand von mind. 5 m einhalten.

### 12.1.0 Nebenanlagen

- 12.1.1 Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für gasförmige und flüssige Stoffe ist unzulässig.
- 12.1.2 Das Aufstellen von Wohnwagen und Booten sowie das Lagern von gewerblichem Gut im Freien ist unzulässig.

### 13.1.0 Versorgung und Entsorgung

- 13.1.1 Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsleitung anzuschließen.
- 13.1.2 Die anfallenden Abwässer sind der städtischen Kanalisation zuzuführen.
- 13.1.3 Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen der Privatgrundstücke ist zu versickern, soweit keine grundwassergefährdende Nutzung erfolgt und die Abflussbewerte des Untergrundes dies zulassen.

### 14.1.0 Grünordnung

- 14.1.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser  
Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen.  
Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist flächig über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über räumliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.

Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.

14.1.2 Tiefgaragen  
Die durchwurzelbare, wasser- und nährstoffspeichernde Vegetationsschicht muss eine Mindeststärke von 0,60 m und die Dränschicht von 0,20 m aufweisen.

An Baumstandorten muss die Vegetationsschicht mindestens 0,80 m betragen (Ausbildung als Pflanzhilf oder Hochbeet).

14.1.3 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)  
Die Freiflächen betragen bei einer Obergrenze der GRZ (0,8) 20% der Grundstücksflächen. Mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen sind als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rosenflächen, Kiesdecken, Schotterterrassen.

Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversiegelung zulässig.

Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege u.ä. zu beschränken.

14.1.4 Pflanzbindungen  
Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern. Abgrabungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig bzw. müssen fachgerecht von Hand ausgeführt werden. Befahrbar Flächen im Wurzelbereich der Bäume sind als atmungsaktive, Wasser durchlässige Bodenbeläge auszubilden.

# 3. VEREINF. ÄNDERUNG zum BEBAUUNGSPLAN für das Gebiet "GEISENHOFER GELÄNDE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGSBEZIRK:

WEILHEIM IN OB  
WEILHEIM-SCHONGAU  
OBERBAYERN

BEARBEITUNG:  
**mitschelen gerstl**  
architekturbüro  
architekten dip.l. ing. (FH) neuburger str. 43  
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-50196200  
email: info@mitschelen-gerstl.de

GRÜNORDNUNG:  
**JOSEPH WURM**  
Dipl.-Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. (FH) 94032 Passau  
Tel. 0851-501960 Fax 0851-50196200  
www.josephwurm.de

PASSAU, DEN 12.07.2006  
geändert am 25.07.2007, 21.02.2011

M 1:1000