

# 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES FÜR DAS GEBIET "GEISENHOFERGELÄNDE"

## STADT WEILHEIM I. OB - LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

M 1 : 1.000

### Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-änderung derzeit gültiger Bebauungsplan



### Präambel

Die Stadt Weilheim in Oberbayern erfasst aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A) Planzeichen für die Festsetzungen

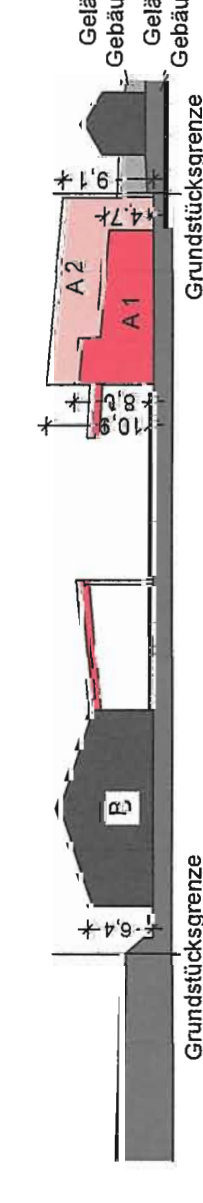
- MI**
- Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Wandhöhen)
- Hauptbaukörper A1, A2 und B
- Flächen für Regallager
- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Freiausstellung
- Eih- und Ausfahrt
- Maßzahl in Metern
- Bestehende Bäume zu erhalten (schematisch)
- Bäume zu pflanzen (Standortvorschlag)
- Sträucher zu pflanzen (Standortvorschlag)
- Bestehender Kanaldeckel als Höhenfestpunkt (556,30 m ü. NN)

### B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurnummern, z.B. 1094
- Gebäudeabbruch
- Vorgeschlagene Gebäude
- Vorgeschlagene Gestaltung Außenbereich (Stellplätze, Regallager, Zufahrt etc.)

### C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
1.1 Das Bauland ist als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baumutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Zulässig ist eine GRZ von max. 0,6.  
2.2 Seitliche Wandhöhe (WH)  
Die WH je Fassade wird nach der nachstehenden Darstellung „Systemschnitt“ für die Gebäude A und B festgesetzt (der Systemschnitt ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes). Als WH gilt das Maß vom Höhenfestpunkt (im Plan festgesetzt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Bei Regallagern dürfen die WH einschließlich eventueller Dachkonstruktionen 8 m nicht überschreiten.  
Systemschnitt:



3. Gestaltung  
3.1 Dachgestaltung  
Es sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 10° zulässig.  
3.2 Fassadengestaltung  
Als Fassadengestaltung sind verputzte Fassaden (gedeckte Weißtöne in ortsüblicher Art) zulässig. Ferner sind Holz- (hell- und mittelbraun), Blech- (silbergrau, weiß bis beige) und Gaselemente zulässig. Farbige Akzente zur Untergliederung der Fassade sind gestattet.  
3.3 Stellplätze  
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück, auf Basis des tatsächlichen Bedarfs, nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Kies Pflaster mit Rasenfüge). Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 10 Personenkraftwagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

4. Grünordnung  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Lagerflächen befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2827 sind min. 8 Bäume und min. 60 Sträucher zu pflanzen oder vom derzeitigen Bestand zu erhalten, min. 3 dieser Bäume sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze bzw. der Münchner Straße zu pflanzen bzw. zu erhalten. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2782/5 ist der derzeitige Baumbestand dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.  
Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugstermin des Baugebietes zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.  
Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie von Telekommunikationsleitungen o.ä. nicht behindert werden.  
Mindestqualität Bäume (II. und III. Ordnung): H. 3xv, mB., StU 14-16, autochthon  
Mindestqualität Sträucher: Str. 2xv, 60-150, autochthon

### D) Textliche Hinweise

1. Freiflächenplan  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.
2. Schallschützende Untersuchung  
Mit dem Bauantrag ist durch Vorlage einer Schallschützenden Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne vom § 26 BImSchG nachzuweisen, dass an den umgebenden Immissionsorten die jeweils zulässigen Immissionsanforderungen in der Summe aller Betriebe eingehalten werden.  
3. Artenschutzrechtliche Bestimmungen  
Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNaturschutzG 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/Erstbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überprüft werden, ob Arten wie Vögel, Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzsitzeplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit) getroffen werden müssen. Der Eingriffsverursacher/Bauherr ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.
4. Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine traufseitige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen, ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, so ist eine linienartige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Eine linienartige Versickerung ist zu begründen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Wasserwirtschaftsamt.  
Bei der Beseitigung und nach Bedarf Behandlung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
5. Bodendenkmalpflegerische Belange  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Maldepflicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
6. Bauten nach der Bahn  
Bei Bauarbeiten in Bahnhöfen sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Vor Bauarbeiten in Bahnhöfen sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG eingeholt werden. Der Eisenbahnbetrieb darf weiter behindert nicht gefährdet werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in ihrem Geltungsbereich vollständig frühere Fassungen des Bebauungsplans „Geisenhofergelände“.

### E) Verfahrensmerkmale

- Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 23.02.2019 und den Nachbarn am 03.04.2019 zur Stellungnahme zugeleitet.
- Die beschleunigte Änderung wurde am 18.02.2019 gemäß §§ 10 und 13 a BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i. Ob vom 22.02.2019, Nr. 12, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.



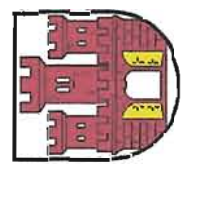
# 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Geisenhofergelände“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 19.03.2019  
redaktionell geändert: 28.05.2019

Entwurfverfasser:



Datum, Unterschrift  
Stadt Weilheim  
Admiral-Hippe-Str. 20  
83324 Weilheim i. Ob.  
Tel. +49 (0) 861 89863-0  
Fax +49 (0) 861 882-299  
stadt.weilheim@weilheim.de  
www.weilheim.de



Sonntagshornstraße 19  
83324 Weilheim i. Ob.  
Tel. +49 (0) 861 89863-0  
Fax +49 (0) 861 882-299  
stadt.weilheim@weilheim.de  
www.weilheim.de