

**Bebauungsplan „Bärenmühle“
Gemarkung Weilheim**

4. Änderung als Erweiterung

Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, 1 Abs. 8, 9, 10 und 13b i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) für die Grundstücke Fl.Nrn. 646, 646/1 und 647-Teilfläche (TF), Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung (Erweiterung) als Satzung:

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Bärenmühle“ um die Grundstücke Fl.Nrn. 646, 646/1 und 647-TF, Gemarkung Weilheim, zur Ausweisung von zusätzlichem Baurecht erweitert. Für den Erweiterungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

----- Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenze

II 2 Vollgeschosse

GR Grundfläche, z.B. 216m²

E Einzelhaus; nur Einzelhaus zulässig, max. 3 Wohneinheiten (WE)

D Doppelhaus; nur Doppelhaus zulässig, max. 2 WE

SD / FD Satteldach max. 35° oder Flachdach

→ Firstrichtung Hauptbaukörper

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

▲ Zu- und Abfahrt zum Grundstück

■ öffentliche Verkehrsfläche

↑ 3 Maßzahl in Metern, z. B. 3,0 m

D Bezeichnung von Baugebieten mit besonderen Festsetzungen z. B. Baugelb D

■ Öffentliche Grünfläche

----- Ortsrandelgrünung

GO Lärmschutz – grundrissorientierende Maßnahmen

2. Festsetzung durch Text

2.1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hausgruppen sind nicht zugelassen. Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

2.2 Für das Baugelb D gilt:
zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag 192 m² für Einzelhaus
zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag 216 m² für Doppelhaus

2.3 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur Wohngebäude i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Anderweitige Nutzung sind nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

2.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BaySO angeordnet.

2.5 Über die Baugrenzen hinaus sind an den Fassaden der Gebäude erdgeschossige Anbauten in leichter Holz- oder Metallkonstruktion, auch jeweils in verglaste Ausführung, mit einer max. Wandhöhe traufseitig von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Außenkante Dachhaut, mit einer max. Tiefe von 3,50 m, gemessen ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes, und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen.

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen.

Über die festgesetzten Grundflächen hinaus ist für die einzelnen Bauräume jeweils eine zusätzliche Grundfläche von jeweils 15 m² für Terrassen und von Balkonen überdeckte Flächen außerhalb der Terrassenbereiche zulässig.

2.6 Abweichend von Ziffer 14.1.1 sind oberirdische Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

2.7 Für das nordöstliche Baufenster gilt in Bezug auf grundrissorientierende Maßnahmen zum Lärmschutz folgendes:

Bei Neu- und Erweiterungsmaßnahmen dürfen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume) auf der Gebäudeseite sowie auf der Gebäudeseite nur angeordnet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehende Fenster in Richtung Westen oder Süden besitzen.
Abweichend hierzu können die vorgenannten Räume auch auf der Gebäudeseite angeordnet werden, sofern mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster mit einem Mindestabstand von 45 m (Erdgeschoss) bzw. 50 m (1. Obergeschoss) zum Fahrband der nördlich des Bauplanes verlaufenden Staatsstraße St. 2084 besitzen oder das Fenster im Schallschatten eines Wintergartens, (teil-) verglasten Balkons o.ä. liegt.

2.8 Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Je angefangen 600 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist mindestens 1 heimischer Laubbaum bzw. ein Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten.

Die festgesetzte Ortsrandelgrünung ist mit heimischen Büschen und Sträuchern, auch in Form einer freiwachsenden Hecke, herzustellen.

Auf die Einhaltung der Vorschriften des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch) insbesondere zum Pflanzenabstand wird hingewiesen.

3. Hinweise durch Text

Hochwasser- und Überschwemmungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweislich der Erhebungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ 100“ bzw. „Hochwasser / Überschwemmungsgebiet HQ 100 extrem“ geführt werden. Auf die einschlägige Kartengrundlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird verwiesen.



Grundwasser
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasserstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch 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 Schichtwasser 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 Grundwasserzutritt in Keller Räume etc. zu treffen sind.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattdessen 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.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z.B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 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 Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unversickertes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Röhren etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

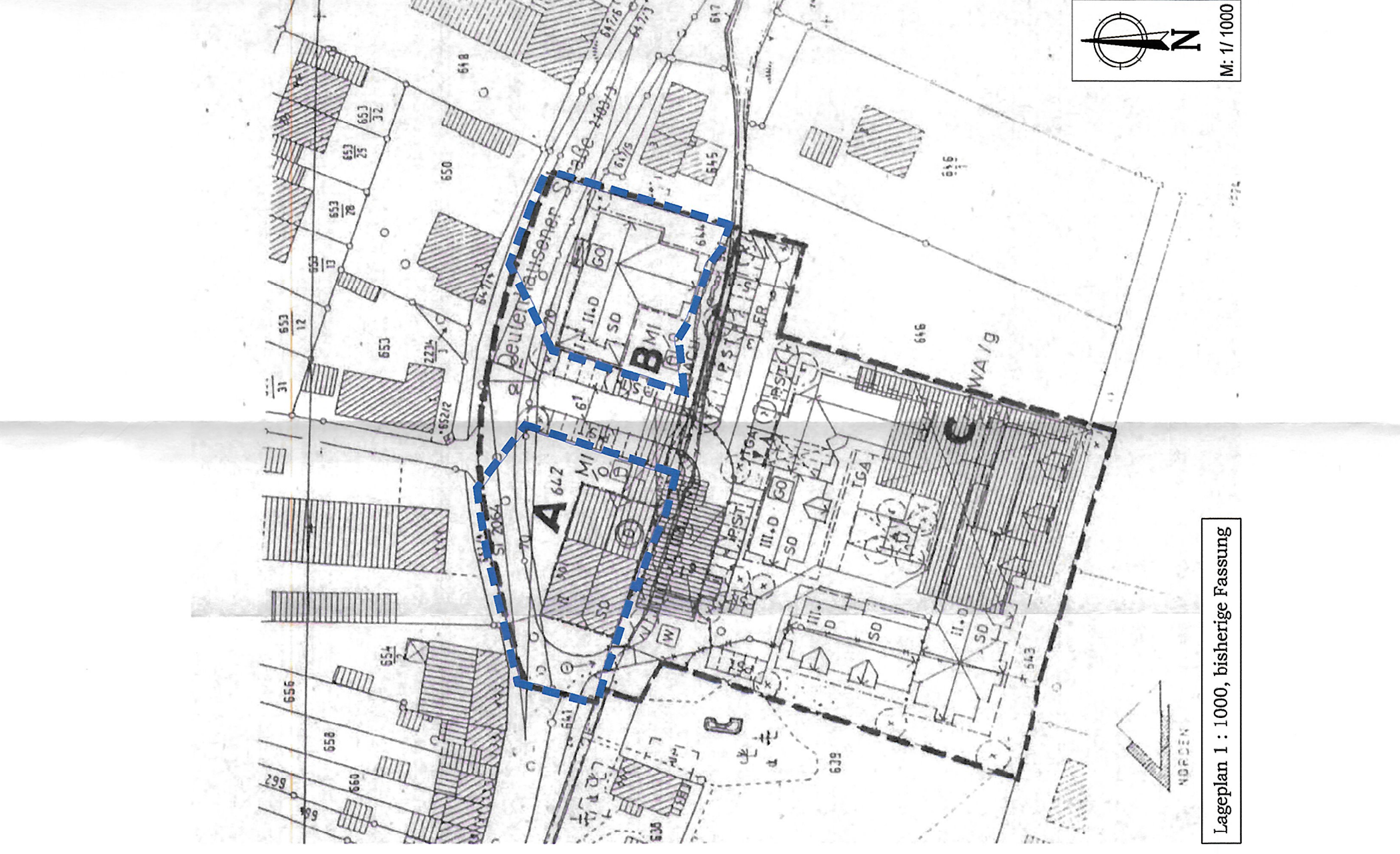
Die Anforderungen an das erlaubnispflichtige schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zu entnehmen. Werden die darin festgesetzten Anforderungen in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

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 Vogeleit- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. Im Rahmen von ggf. geplanten Umbau-/Anbau-/Ersatzbauten ist der Artenschutz ebenfalls zu beachten. Deshalb sollte vor einer geplanten Baumaßnahme auch überbrütende Arten, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler,...), Fledermause und evtl. weitere Arten betroffen sind und ggf. geeignete Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ersatzsitze, 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.



Legenplan 1 : 500, geänderte Fassung



Legenplan 1 : 1000, bisherige Fassung

4. Der bisherige Planteil wird um den Planteil dieser Änderung erweitert.

5. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bärenmühle“ in der jeweils gültigen Fassung aufrechterhalten und gelten ausdrücklich auch für diese Änderung.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungsatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauplanungsamt Weilheim, 24.09.2018

geändert: 15.01.2019

redaktionell geändert: 12.03.2019

Andrea Roppelt
Stadtbaumeisterin

**Verfahrensvermerke zur
4. Änderung des
Bebauungsplanes „Bärenmühle“
als Erweiterung**

Gemarkung Weilheim i.OB

in der Fassung vom 24.09.2018
geändert am 15.01.2019
redaktionell geändert am 12.03.2019

Weilheim, den 13.03.2019

Horst Martin
2. Bürgermeister

Weilheim, den 13.03.2019

Horst Martin
2. Bürgermeister

Weilheim, den 13.03.2019

Horst Martin
2. Bürgermeister

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am 15.02.2019 zur Stellungnahme zugeleitet. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.02.2019 beteiligt.

Die vereinfachte Änderung wurde am 12.03.2019 gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt Weilheim i.OB vom 20. März 2019, Nr. 6, womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte Bebauungsplan wird im Stadtbauplan zu jedem Mann Einsicht bereitgehalten.