

Bebauungsplan „Bärenmühle“

Gemarkung Weilheim

5. vereinfachte Änderung

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 der Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichnerverordnung (PlanZV) für die Grundstücke Fl.Nr. 646, 646/1 und 647-Teilfläche (TF), Gemarkung Weilheim, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Inhalt

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bärenmühle" wird wie folgt geändert:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

	Geltungsbereich
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
	Baugrenze
E D H	Bauweise: Einzelhaus (E), Doppelhaus (D), Hausgruppe (H)
SD / FD / PD	Dachform: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m
D	Bezeichnung von Baugebieten mit besonderen Festsetzungen, z.B. Baugebiet D
	Ortsrandeingrünung
GO	Lärmschutz - grundrissorientierende Maßnahme erforderlich (vgl. 2.7)

2. Festsetzung durch Text

2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gemäß Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf den Baugrundstücken ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Haugruppen ist zugelassen, soweit die in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzt ist.

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit sowie je Haus einer Hausgruppe 1 Wohneinheit zugelassen. Je Gebäude ist darüber hinaus 1 Einliegerwohnung mit untergeordnetem Anteil an der Gesamtwohnfläche des Gebäudes zugelassen. Gebäude sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

2.3 Für das Baugebiet D gilt:

- zulässige Grundfläche (GR) für Einzel- und Doppelhaus max. 240 m²
- zulässige Grundfläche für Hausgruppe max. 300 m²
- Zugelassen sind max. 2 Vollgeschosse bei Dachform Sattel- bzw. Pultdach.
- Bei Dachform Flachdach (FD) ist darüber hinaus ein Penthouse-Geschoss als Vollgeschoss mit folgenden Maßgaben zugelassen:
 - Die Grundfläche des Penthouse-Geschosses darf max. 50% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses erhalten.
 - Die Außenwände des Penthouse-Geschosses sind um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
 - Bereiche mit Dachterrasse sind zumindest extensiv zu begrünen.

2.4 Folgende Dachformen sind zugelassen:

- Satteldach (SD), Dachneigung max. 35°
- Pultdach (PD), auch in versetzter Ausführung, Dachneigung max. 35°
- Flachdach (FD), zumindest extensiv begrünt

2.5 Balkone sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m ab Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zugelassen, sofern die Vorgaben des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) eingehalten werden.

Über die festgesetzten Grundflächen hinaus ist je Wohngebäude, bei Doppelhausbebauung und Hausgruppe je Teilgebäude, eine zusätzliche Grundfläche von 15 m² für erdgeschossige Anbauten und eine zusätzliche Grundfläche von jeweils 15 m² für Terrassen und von Balkonen überdeckte Flächen außerhalb der Terrassenbereiche zulässig.

2.6 **Garagen, Stellplätze**
Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB in der jeweils gültigen Fassung. Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind abweichend von Ziffer 14.1.1 sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach (max. 10° Neigung) zu erstellen. Die Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Offene, nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitter, Pflasterung mit hohem Fugenanteil) zu erstellen.

2.7 Für den durch Planzeichen abgegrenzten nordöstlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 646/1, Gemarkung Weilheim, gilt in Bezug auf grundrissorientierende Maßnahmen (GO) zum Lärmschutz folgendes:

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen dürfen schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume) auf der Gebäudenordseite sowie auf der Gebäudeostseite 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 Gebäudeostseite angeordnet werden, sofern mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster mit einem Mindestabstand von 45 m (Erdgeschoss) bzw. 50 m (1. Obergeschoss) zum Fahrbahnrand der nördlich des Bebauungsplans verlaufenden Staatsstraße St 2064 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.

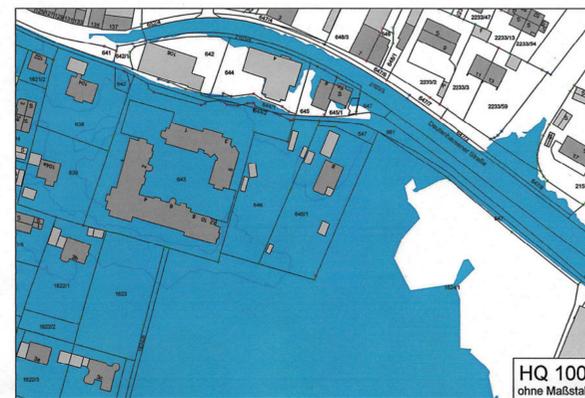
Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist mit heimischen Büschen und Sträuchern als freiwachsende Hecke herzustellen. Fachgerechte Pflegeschnitte sind zulässig.

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

3. Hinweise durch Text

Hochwasser- und Überschwemmungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass ausweilich 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 Grundwassermeßstellen 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 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 Bauherren, 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 Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.

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.

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 unverschmutztes 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, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

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.

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 Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen sollte. 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,...), 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.

4.

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

§ 2

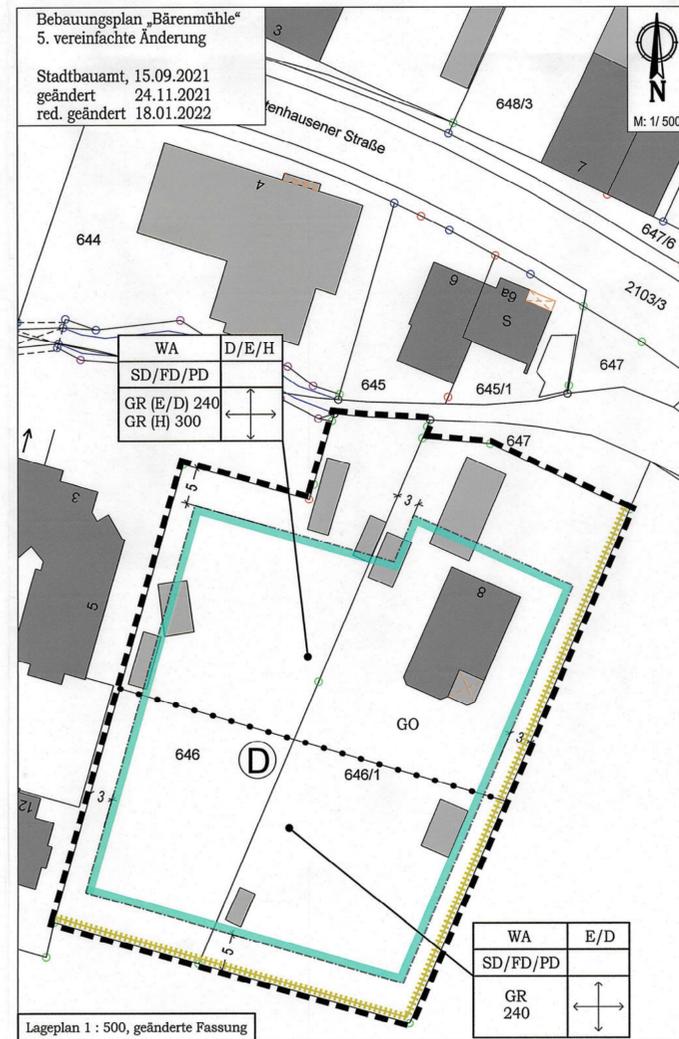
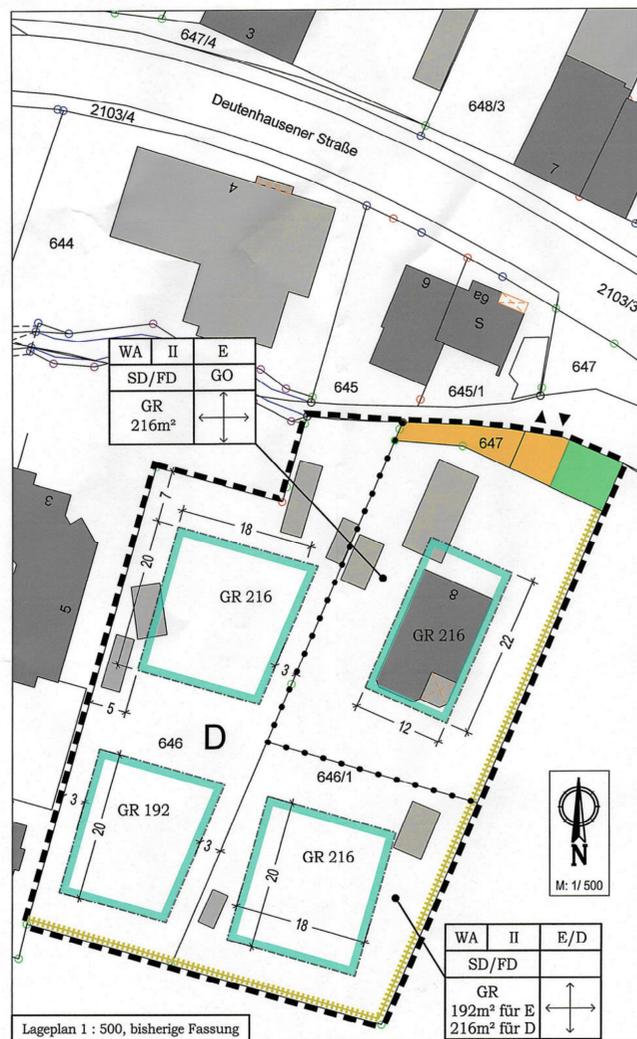
Diese Änderungssatzung ersetzt für ihren Regelungsinhalt den Regelungsinhalt der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bärenmühle“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2019.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbauamt Weilheim, 15.09.2021
geändert 24.11.2021
Red. geändert 18.01.2022

Andrea Roppelt-Sommer
Stadtbauameisterin



**Bebauungsplan „Bärenmühle“
5. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim**

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 dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Stadt Weilheim i.OB (Stadtbauamt) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Die Aufstellung des Änderungsplanes wurde vom Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB am 07.11.2021 beschlossen.

Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit allen Unterlagen am 28.09.2021 und 16.12.2021 gemäß § 4 BauGB an die beteiligten Fachbehörden versandt.

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2021 mit 02.11.2021 sowie vom 20.12.2021 mit 05.01.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.01.2022, Nr. O 03 / 2022 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der Stadt, womit der Änderungsplan Rechtskraft erlangt. Der Änderungsplan wird samt Begründung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Weilheim i.OB, den 01. Feb. 2022

Angelika Flock
2. Bürgermeisterin

Weilheim i.OB, den 01. Feb. 2022

Angelika Flock
2. Bürgermeisterin

Weilheim i.OB, den 08. Feb. 2022

Angelika Flock
2. Bürgermeisterin