

**Bebauungsplan
„Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder“
3. vereinfachte Änderung
Gemarkung Weilheim**

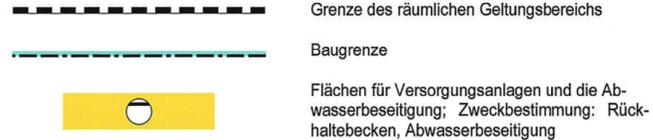
Die Stadt Weilheim i.OB erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8, §§ 9, 10, und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diese Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder“ als Satzung.

§ 1 Inhalt

Der Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder“ in der rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung und Erweiterung vom 27.07.2017 wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 6513/1, 6516/3 und 6517, Gemarkung Weilheim, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1



1.2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Planzeichen aus dem Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder, 2. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2017 weiter fort.

1.3

Der bisherige Plananteil des Bebauungsplanes „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder, 2. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2017 wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den beiliegenden Plananteil ersetzt.

2. Festsetzungen durch Text

2.1

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Unterirdische Bauwerke mit einer Grundfläche von max. 300 m² mit der Maßgabe, dass unterirdische Bauwerke mit einer mind. 0,80 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt sind.
- Oberirdische Bauwerke einschließlich deren Unterkellerung mit einer Grundfläche von max. 50 m² und einer Wandhöhe von max. 3,00 m. Die Wandhöhe bemisst sich hierbei vom Niveau des natürlichen Geländes an der Ostfassade des oberirdischen Bauwerks bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachfläche (außen) bzw. der Oberkante einer Attika.

2.2

Der durch Baugrenzen festgesetzte Grundstücksbereich darf mit einem Stabgitterzaun als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen ab dem Niveau des natürlichen Geländes) in einem angemessenen Umgriff eingezäunt werden. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Einfriedung ist ein mind. 10 cm hoher Durchlass für Kleintiere zu schaffen. Vor die Einfriedung sind heimische Gehölze in lockerer Anordnung, d.h. nicht als Hecke, zu pflanzen.

2.3

Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text aus dem Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder, 2. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2017 weiter fort.

3. Hinweise:

3.1

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Lage in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 / HQextrem

Auf die Lage des Plangebiets in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ 100 / HQextrem wird hingewiesen.
Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden.

Starkregenereignisse

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- oder Kellergeschosse (auch Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der

Fahrbahnkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Senken, die bei Starkregen überflutet werden können, sind von Bebauung freizuhalten.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen oder den versiegelten Grundstücksflächen soll anstelle von einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte vorrangig möglichst breitflächig und oberflächennah versickert werden.
Hierzu wird auf die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENW) hingewiesen.

Denkmalschutz

Nach den Bestimmungen des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind Aufgrabungen im Bereich von Bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern bzw. in der Nähe von bekannten oder vermuteten Bodendenkmälern erlaubnispflichtig. Die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG sind zu beachten.

3.2

Im Übrigen gelten die Hinweise aus dem Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder, 2. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2017 weiter fort.

4.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder, 2. Änderung und Erweiterung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.08.2017 bleibt weiterhin Bestandteil der Planung.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weilheim i.OB, den 06.02.2025
red. geändert 01.04.2025

Stadt Weilheim i.OB
Stadtbaumeister



**Bebauungsplan „Entlastungsstraße Trifhof Industriebinder“
3. 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 / der Satzung 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 (Stadtbaumeister) 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 17.09.2024 beschlossen.

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

Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit allen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Weilheim i.OB hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 01.04.2025, Nr. Ö 47 / 2025 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 09. April 2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 09. April 2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

Weilheim i.OB, den 09. April 2025

Markus Loth
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 22. April 2025

Weilheim i.OB, 22. April 2025
Stadtbaumeister Weilheim i.OB
Stadtbaumeister
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB